第 3 章

三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握

1. ミクロ調査の流れ

2. 調査対象地区の選定

3. 調査対象地区における調査結果

4. 地区アンケートの結果（5地区の総括）

5. 地区レベルの空地の実態のまとめ

地区レベルの空地の実態把握【報告書第３章】

■調査背景・目的等

○調査方法：三大都市圏政策区域の市街化区域から上記メッシュデータ分析や自治体アンケートを基に 10 地区を抽出。住宅地図や登記簿を用いて空地の発生と消滅の実態を把握。うち５地区で地域住民と土地所有者のアンケート・ヒアリングを実施。

○調査結果：地図を用いた比較検討及び土地所有状況からは、市街地属性ごとに異なる特徴を持つ空地の発生及び消滅の状況、また空地の発生メカニズムを明らかにした。アンケート・ヒアリングからは将来の土地活用意向について地域住民と土地所有者で傾向が異なることなどを明らかにした。

○方法

・自治体アンケート、有識者ヒアリング等により、調査対象候補地区を抽出（20 地区程度）

・候補地区について、1990 年、2000 年、2010 年の３時点の住宅地図を入手し、空地に着色することで、大まかな発生消滅の状況について把握。

○結果

・アンケート等の結果から予測されたよりも空地の増加が見られない地区等も見られたため、空地の増加している地区を中心に、市街地タイプのバランス等も考慮し 10 地区を選定。

○方法

・住宅地図をもとに、1990 年から 2010 年に至るまで５年ごとの空地賦存状況を把握した。また、10 年ごとに土地利用が変化した箇所についてもプロットし、変遷図を作成した。

・10 地区中から５地区を抽出し、自治体・自治会ヒアリング及び地域住民・土地所有者アンケートを実施。

・また、登記謄本を取得し、所有関係を併わせて把握することにより、空地化の要因の分析を実施。

○結果

・**中心市街地**：一定の駐車場需要があることから、空地の種別として駐車場が多い。いずれの地区も、景気の停滞と低リスク運用等を背景に増加傾向にある。売買を伴う空地化が多い。

・**計画市街地**：開発当初から存在する空地が宅地化するが、その年を追うにつれ宅地化が鈍り、空地が長期化。宅地→空地の変化も同時に発生。居住者が隣地の空地を利活用するケースが散見される。開発以降に取得されたものに加え開発当初から隣地を取得しているものもある。

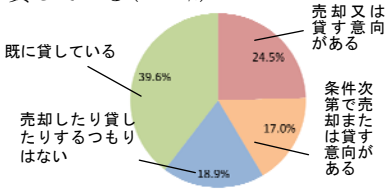
・**既成市街地**：密集市街地では、敷地規模が小さく、路地裏等の活用が難しい土地が宅地から空地となる敷地が散在。住工混在地では、小中規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが一部見られる。空地化の要因としては、相続との関係が深い。

○空地である問題（地域住民）

環境の悪化（52.2%）、不法投棄（37.2 %）

○今後の活用意向（土地所有者）

売却または貸す意向(41.5%)、既に貸している(39.6%)



○今後の活用方向性（地域住民）

災害時避難場所(35.8%)、公園(28.6%)

・空地のままでも比較的売買がなされているが、駐車場需要があり駐車場の割合が多い中心市街地、開発当初から空地が存在し隣地を一体利用することも多い計画住宅地、相続に伴い空地化し、敷地条件により空き地のまま解消されない既成市街地など市街地特性ごとに発生消滅に特徴が出ている。地区アンケートでは土地所有者と地域住民の意向に差が出ている。

第３章　三大都市圏政策区域における地区レベルの空地の実態把握

１．ミクロ調査の流れ

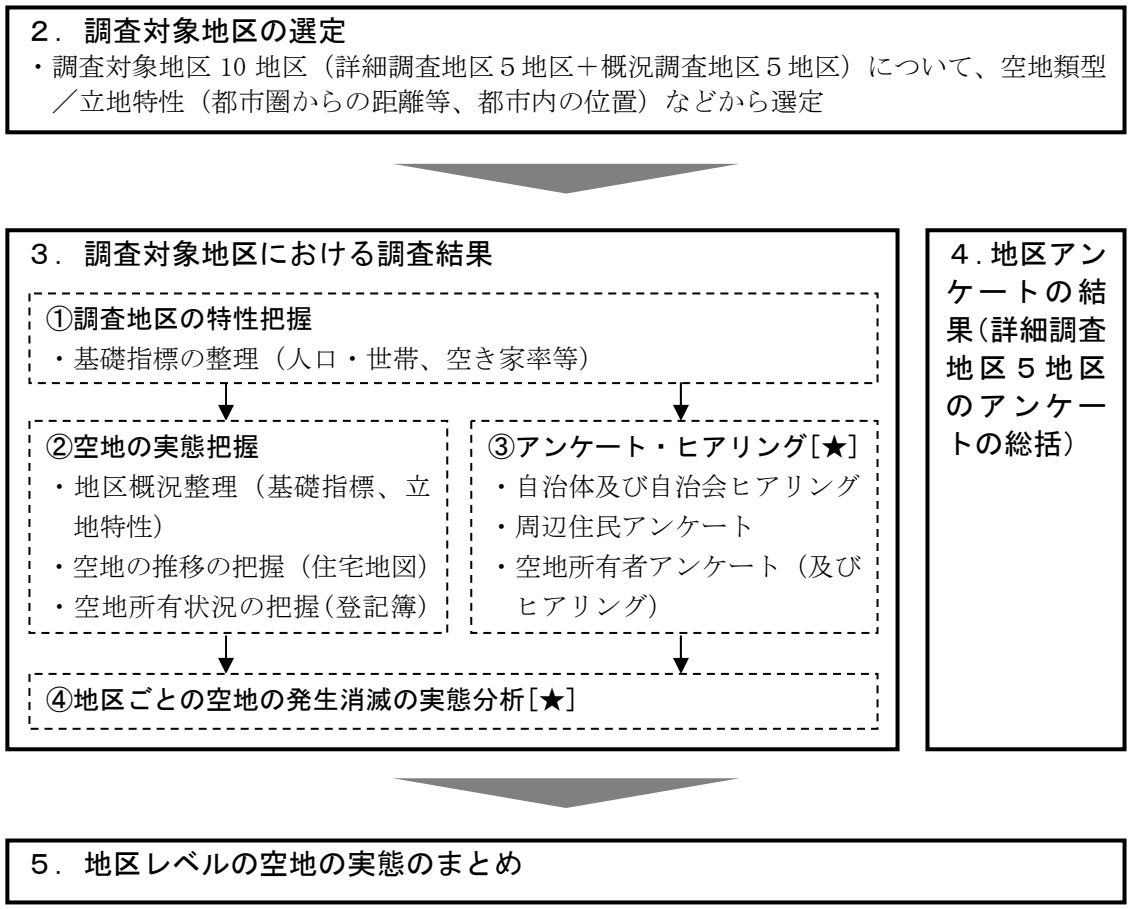
１－１　調査方法と調査の流れ

本章では、三大都市圏政策区域の中から典型地区を抽出し、空地の実態や発生消滅のメカニズムについて詳細に分析した。

調査方法は、まず、自治体アンケートや学識者からの情報などをもとに調査対象地区を 10 地区選定し、住宅地図を用いて空地の発生と消滅の実態を把握する。次に、10 地区の中から５地区を選び、詳細調査として登記簿による地権者特性の分析や、地域住民と土地所有者のアンケート・ヒアリングを実施した。

調査全体の流れは、次の通りである。

図表 3-1-1 地区レベルの空地実態把握調査の流れ（★は詳細調査地区のみで実施するもの）



２．調査対象地区の選定

２－１　選定の流れ

本調査においては、ミクロレベルで空地の実態を把握する地区を、以下のような方法により 10 地区選定した。

図表 3-2-1　調査対象地区の選定の流れ

■ステップ１：自治体アンケート（第２章３.）からの抽出
・アンケート問２　問題地区

■ステップ２　不適切な地区の除外
・大規模空地や１つの特定の空地を挙げているもの
・工業・産業跡地
・計画開発後に埋まらない空地のうち、比較的近年に開発(開発後 10 年弱)されたもの
・開発や事業の遅れや頓挫により建物が建っていない土地

■ステップ３：既往文献・学識者からの情報・その他
・八潮市
・足立区
・横浜市
・名古屋市
・高槻市
・東大阪市
など

■ステップ４　データの整備状況による除外
・数値地図が整備されていない自治体を除外

■ステップ５　基礎指標による絞り込み
・空地率が高い（15%以上)、もしくは空地が増加

■ステップ６　立地条件と地区特性による多様な地区の選定（10 地区）
・立地条件：都市圏、都市圏中心からの距離
・地区特性：土地利用、密集度、基盤整備状況

■ステップ７　詳細調査地区の選定（５地区）
・特性が大きく異なる典型地区
・自治体の協力の可能性

２－２　選定結果

１）対象候補の抽出（ステップ１～４）

調査対象地区は、空地の発生等について何らかの特徴がある地区から選定することが望ましいことから、第２章３．の自治体アンケートの問２において、地方自治体担当者から問題地区として指摘された地区と、既往文献調査や学識者ヒアリングから調査対象として有益であるとされた地区の中から選ぶこととした。

大規模空地のみが存在するなどの不適切地区や数値情報が整備されていない地区などを除外した結果、以下のような候補地区が抽出された。

なお、本調査の目的は三大都市圏政策区域内の市街化区域内における空地の発生と消滅の概況を掴むことが目的であるが、学識経験者のヒアリング等において地区の立地特性や主な用途により空地の状況も異なるとの示唆を得たことから、「中心市街地」「計画住宅地」「既成市街地（スプロール住宅地、用途混在市街地、密集市街地等)」の三区分に分けた上で、調査対象地区を選定した。

図表 3-2-2 本調査で把握の対象とした市街地の類型

中心市街地…	商業地・業務地等で、自治体における拠点となる鉄道駅前や古くから栄える城下町等を対象とした。なお、空地等の変遷を見るために、直近の概ね 10 年以内に計画的に開発された地区を除外した。
計画住宅地…	土地区画整理事業や開発許可等により、計画的に開発された住宅地等である。主に戸建て住宅地を対象にした。なお、空地等の変遷を見るために、直近の概ね 10 年以内に計画的に開発された地区を除外した。
既成市街地…	上記以外の市街地で、土地区画整理事業等の計画開発によらずに形成された市街地を既成市街地として分類した。本調査では、主にスプロール住宅地、用途混在市街地、密集市街地等を対象とした。

図表 3-2-3　調査対象地区の候補一覧

	首都圏	中部圏	近畿圏
中心市街地	■都心 新宿区イ地区 ■中規模ターミナル 千葉市・ロ地区 町田市・ハ地区 武蔵野市・ニ地区 藤沢市・ホ地区 ■小規模普通駅 Ａ地区（★） 龍ヶ崎市・ヘ地区 飯能市・ト地区 市原市・チ地区 我孫子市・リ地区 君津市・ヌ地区 あきる野市・ル地区	■都心 Ｃ地区（★） ■中規模ターミナル Ｉ地区 ■小規模普通駅 桑名市・タ地区	■都心 大阪市・ネ地区 ■中規模ターミナル 高槻市・ナ地区など（茨木、池田、豊中、西宮） ■小規模普通駅 長岡京市・ラ地区 茨木市・ム地区
計画住宅地	■20～40km 圏 Ｆ地区 八王子市・ヲ地区 ■40～60km 圏 Ｂ地区（★） 横浜市・ワ地区 鎌倉市・カ地区	■20～40km 圏 四日市市・レ地区 桑名市・ソ地区 ■20～40km 圏 なし	■20～40km 圏 なし ■40～60km 圏 Ｉ地区
スプロール住宅地	Ｇ地区		
用途混在市街地	八潮市・ヨ地区 Ｅ地区（★）	四日市市・ツ地区	Ｄ地区（★）
密集市街地	Ｅ地区（★） Ｈ地区		

※青字は学識者から挙がった地区等
※下線は調査対象地区（★は詳細調査地区、無印は概況調査地区）

【類型の細分化】
○駅前・中心市街地…都心（都市圏中心部に立地）、中規模ターミナル（駅乗降客数５万人／日以上）、小規模普通駅（左未満）
○計画住宅地…距離圏は、都市圏中心（皇居、愛知県庁、大阪市役所）からの距離

2）対象地区の選定

(1)調査対象地区の選定

10 地区の調査対象地区は、以下の方法により選定する。

①基礎指標による絞り込み（ステップ５）

調査対象地区が備えるべき地区特性として､第一に空地率が高いことが挙げられる。第２章３．の三大都市圏におけるマクロ動向の把握によれば、下表に示すように、三大都市圏全体のネット空地率 15%以上のメッシュ数は全メッシュ数の 24.5%を占めている。第２章のマクロ動向の把握は１km メッシュで行っており、本調査の対象地区よりもやや大きい可能性があるが、ネット空地率が 15%以上であれば、三大都市圏全体の中でも空地が多い地区に属するとしても大きな間違いはないと考えられる。そのため、ネット空地率 15%を地区選定の第１の条件とする。

一方、空地の発生メカニズムを把握するためには、空地が実際に増加している地区も対象とすべきと考えられる。これらの２つの条件を備えた地区を対象とすることが考えられるが、住宅地図による２時点比較により１）の候補地区の空地の実態を調べると、２つの条件を満たす地区はそれほど多くないことが判明した。そのため、ネット空地率が 15%を下回る地区であっても、空地の増加が認められる地区であれば、調査対象の候補として残すことにした。

以上から、調査対象地区は以下の条件を満たす地区から選定することにする。

【調査対象地区の条件１】
○ネット空地率 15%以上、または空地が増加している地区であること

図表 3-2-4 三大都市圏の土地利用とネット空地率の関係

土地利用区分	ネット空地率別メッシュ数												
	5%未満	5～10%	10～15%	15～20%	20～25%	25～30%	30～35%	35～40%	40～45%	45～50%	50%以上	合計	構成比
住宅地	301	1694	1441	522	233	96	74	44	29	20	89	4,543	63.3%
商業地	50	56	31	8	7	12	4	7	8	2	63	248	3.5%
工業地	258	51	21	13	11	7	2	5	3	5	25	401	5.6%
住商混在地	37	166	159	63	31	14	5	3	8	2	21	509	7.1%
住工混在地	23	144	68	18	7	10	2		1	1	9	283	3.9%
商工混在地	29	25	16	10	3	5	4	1		2	13	108	1.5%
一般市街地	69	428	350	117	47	19	19	14	4	4	11	1,082	15.1%
合計	767	2564	2086	751	339	163	110	74	53	36	231	7,174	100.0%
土地利用区分	ネット空地率別メッシュ数の構成比												全体空地率
	5%未満	5～10%	10～15%	15～20%	20～25%	25～30%	30～35%	35～40%	40～45%	45～50%	50%以上	合計	
住宅地	6.6%	37.3%	31.7%	11.5%	5.1%	2.1%	1.6%	1.0%	0.6%	0.4%	2.0%	100.0%	12.4%
商業地	20.2%	22.6%	12.5%	3.2%	2.8%	4.8%	1.6%	2.8%	3.2%	0.8%	25.4%	100.0%	24.1%
工業地	64.3%	12.7%	5.2%	3.2%	2.7%	1.7%	0.5%	1.2%	0.7%	1.2%	6.2%	100.0%	7.3%
住商混在地	7.3%	32.6%	31.2%	12.4%	6.1%	2.8%	1.0%	0.6%	1.6%	0.4%	4.1%	100.0%	13.6%
住工混在地	8.1%	50.9%	24.0%	6.4%	2.5%	3.5%	0.7%	0.0%	0.4%	0.4%	3.2%	100.0%	10.5%
商工混在地	26.9%	23.1%	14.8%	9.3%	2.8%	4.6%	3.7%	0.9%	0.0%	1.9%	12.0%	100.0%	13.8%
一般市街地	6.4%	39.6%	32.3%	10.8%	4.3%	1.8%	1.8%	1.3%	0.4%	0.4%	1.0%	100.0%	11.7%
合計	10.7%	35.7%	29.1%	10.5%	4.7%	2.3%	1.5%	1.0%	0.7%	0.5%	3.2%	100.0%	12.3%

②立地条件と地区特性による調整（ステップ６）

本調査は対象地区数が 10 地区と少ないが､その中でも検討結果にできるだけ一般性を持たせるため、対象地区は、マクロ動向でみた空地の分布の傾向になるべく合わせる方向で選定した。

まず、都市圏ごとの地区数を、全体のメッシュ数の概ねの比率から、首都圏：中部圏：近畿圏＝６地区：２地区：２地区で配分した。

次に、地区の土地利用による空地率の違いについては、前頁表に示すように、商業地でやや高く、工業地でやや低いという傾向はあるものの、各土地利用区分でそれほど大きな差は見られないこと、土地利用区分ごとのメッシュ数については、住宅地が63.3%と圧倒的に多く、一般市街地を合わせると約８割にのぼる一方、それ以外の土地利用区分はそれぞれ５%前後に過ぎないことがわかる。

この比率に合わせるとすると住宅地の地区数を増やさざるを得ないが、一方で、少ない対象地区を有効に活用して、地区特性の違いによる空地の実態や住民の評価等の違いも把握することを目指したことから、土地利用による地区の配分は、住居系：商業系：工業系＝５地区：３地区：２地区とした。

以上の配分をもとに、都市圏中心からの距離や、マクロ動向把握では考慮しなかった土地利用の密度や基盤整備状況の観点も加え、できるだけ多様な地区を選定することとした。

【調査対象地区の条件２】
○以下の観点から、全体としてできるだけ特性の異なる 10 地区を選定する。
・都市圏…首都圏：中部圏：近畿圏＝６：２：２
・都市圏中心からの距離
・土地利用…住居系：商業系：工業系（混在系）＝５：３：２
・密集度
・基盤整備状況

(2)詳細調査対象地区の選定（ステップ７）

調査対象地区 10 地区の中から５地区を抽出し、土地登記簿による空地の所有関係の把握や、住民・所有者を対象とするアンケート調査等を実施する。

詳細調査対象地区は、特性が大きく異なる典型地区であることを基本に、自治体の協力が得られることを重視して選定する。

(3)調査対象地区の具体的な設定方法

調査対象地区の範囲は、１～２町丁目程度の広がりとして、おおむね 15～20ha または、建物数が 300 棟程度となることを目安に設定する。

(4)選定結果

検討の結果、候補地区の中から以下の調査対象地区を選定した。

地区選定の条件で示したように住宅系を５地区選ぶ必要があるが、１）の調査対象候補地区一覧に示すように住宅系の候補地区は数が限られており、都市圏間のバランスの条件もあって、結果としてＦ地区とＨ地区は調査対象地区の条件１を満たさないという結果になった。ただし、前者は人口減少地区、後者は人口・世帯数ともに減少している地区であることから調査の対象とした。

図表 3-2-5 調査対象地区一覧（１／２）

	地区名	空地の状況	都市圏距離圏	地区特性	用途地域	基盤整備
詳細調査５地区	Ａ地区	空地率大 空地減少	首都圏 50km	中心市街地	商業(80/400) 近商(80/200)等	有
	Ｂ地区	空地率中 空地減少	首都圏 50km	計画住宅地	一低(40/80)	有
	Ｃ地区	空地率中 空地増加	中部圏 中心	中心市街地	商業(80/600) 商業(80/800)	有
	Ｄ地区	空地率小 空地増加	近畿圏 5km	既成市街地（住工混在市街地）	工業(60/200) 準工(60/200)	無
	Ｅ地区	空地率中 空地増加	首都圏 10km	既成市街地（密集市街地、住工混在市街地）	準工(60/200) 近商(80/300)	無
概況調査５地区	Ｆ地区	空地率小 空地減少	首都圏 40km	計画住宅地	一低(40/80) 一中高(60/200)	有
	Ｇ地区	空地率大 空地増加	首都圏 40km	既成市街地（スプロール住宅地）	二中高(60/200) 準工･二特(60/200)等	無
	Ｈ地区	空地率小 空地減少	首都圏 30km	既成市街地（密集市街地）	二中高(60/150) 一住(60/200)等	無
	Ｉ地区	空地率大 空地増加	中部圏 30km	中心市街地	商業(80/600) 商業(80/400)	有
	Ｊ地区	空地率大 空地減少	近畿圏 50～60km	計画住宅地	一低(50/100)	有

図表 3-2-5 調査対象地区一覧（２／２）

	地区名称	市街地タイプ	地区面積（Net）	人口	世帯数	高齢化率	空地率（ネット）	空地変化率（ネット・20 年間）	*空地率（グロス・参考）*
詳細調査５地区	A地区	中心市街地	106,924 ㎡	427 人	224 世帯	14.1%	43.8%	-13.7%	*31.9%*
	B地区	計画住宅地	111,900 ㎡	5,152 人	1,993 世帯	20.6%	17.8%	-11.5%	*13.6%*
	C地区	中心市街地	140,313 ㎡	1,459 人	741 世帯	21.7%	16.8%	4.6%	*10.1%*
	D地区	既成市街地	69,051 ㎡	718 人	285 世帯	18.1%	12.1%	1.6%	*9.8%*
	E地区	既成市街地	69,895 ㎡	1,939 人	753 世帯	23.1%	19.1%	2.4%	*16.4%*
概況調査５地区	F地区	計画住宅地	144,996 ㎡	1,451 人	551 世帯	34.1%	12.4%	-9.0%	*9.1%*
	G地区	既成市街地	127,008 ㎡	18,774 人	8,106 世帯	17.8%	27.4%	-0.2%	*22.3%*
	H地区	既成市街地	144,400 ㎡	2,887 人	1,170 世帯	24.2%	13.6%	-0.3%	*11.6%*
	I 地区	中心市街地	125,538 ㎡	1,406 人	578 世帯	28.5%	23.7%	8.7%	*15.7%*
	J 地区	計画住宅地	286,245 ㎡	1,930 人	676 世帯	22.6%	25.6%	-21.8%	*20.5%*

※人口、世帯数、高齢化率は、町丁目全体の世帯数であり、上記地区に限った数字でない場合がある。

※空地率は、次節で検討する住宅地図から算出した数値である。

３．調査対象地区における調査結果

３－１－１　Ａ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

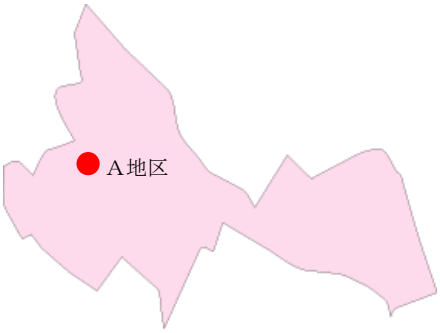
Ａ地区は、JR 駅に面した地区であり、市の中心市街地に位置する。

1985 年(昭和 60 年)に駅の橋上化整備が行われ、あわせて駅前広場の整備及び周辺街区の区画整理事業が行われた。

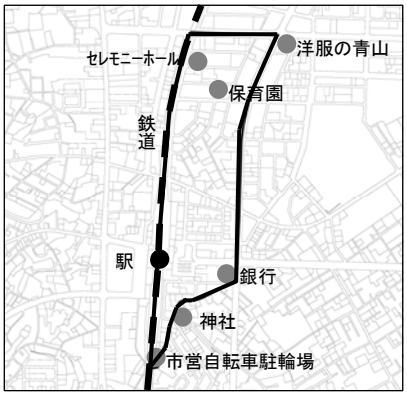
駅東口は、市役所や中央図書館などの行政施設、観光施設へアクセスする玄関口であり、市としても市の顔としての整備を進めようとしている。しかし現状は、月極や時間貸しの駐車場の割合が高い土地利用となっている。

現在、駅前の再整備や周辺地区の活性化にかかる検討組織が立ち上げられており、市民活動団体などによって、賑わいづくりのためのイベント実施などの取組が行われている。

図表 3-3-1-1-1 対象地区の位置（Ａ地区）



図表 3-3-1-1-2 調査対象の範囲



図表 3-3-1-1-3 駅舎と駅前広場

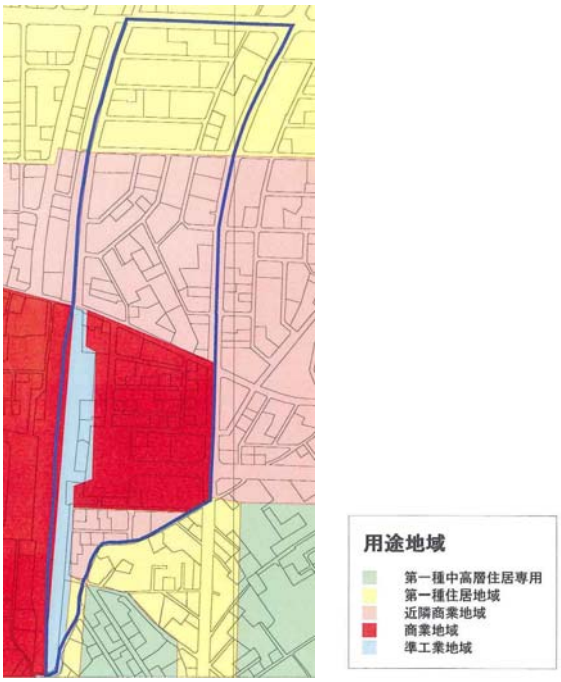
図表 3-3-1-1-4 駅前広場に面した区画の駐車場

②都市計画の指定等

Ａ地区が位置する町丁目は駅前に商業地域（80／400)、駅から離れるにつれて近隣商業地域（80／200)、第一種住居地域（60／200）がかけられている。

駅の橋上化に合わせて区画整理等が実施されており、基盤整備は行われている。駅前に駐車場が散在しており、駅前広場に面した所に商業施設などは少ない。

図表 3-3-1-1-5 都市計画図



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-1-6 現地の概況(2011 年)(Ａ地区)

区画整理により整備された公園（手前）と保育園（奥）

北側は低層建物と駐車場、未利用地がモザイク状に位置する。

住宅と駐車場が入り混じる。

駅前に駐車場が多いため、価格競争が起きている。駅から離れた駐車場は特に価格の下落が見られる。

駅前広場に向かうメインの幹線道路沿いにも駐車場が位置する。

商業施設(駅反対側)の駐車場及び駐輪場

(2)基礎指標

①人口・世帯

A地区が位置する町丁目の人口・世帯について、統計データが接続可能な 2000 年(平成 12 年)以降のデータを分析した。

人口は、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて 25 ポイントの増加が見られる。世帯数も同期間に約 1.5 倍となっている。

また、年齢別人口を見ると、25～29 歳の 14.3%を筆頭に若年層(25 歳～40 歳)の割合が高い。当地区は世帯人員が少ないことから、単身又は夫婦のみ世帯の若者が比較的多く住んでいると推定される。

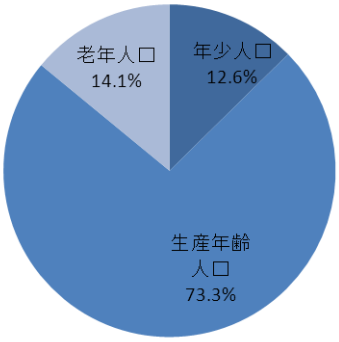
図表 3-3-1-1-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成 2～17 年>)

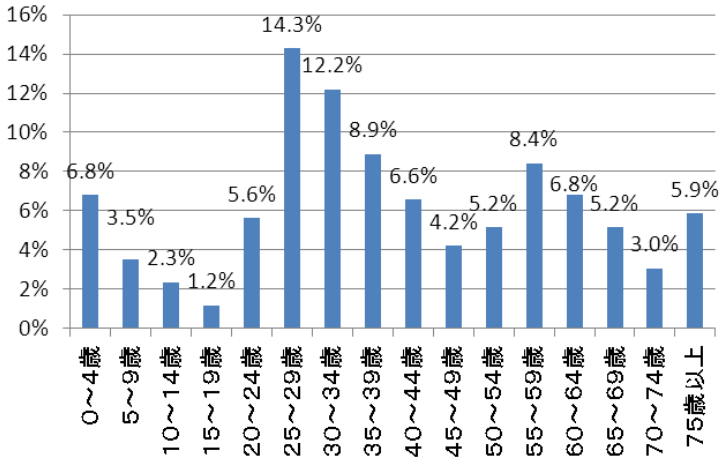
	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	-	(482)	-	341	-	427	25.2%
世帯数	-	(209)	-	149	-	224	50.3%
世帯人員	-	(2.3)	-	2.3	-	1.9	-17.4%

※平成２年は当該町丁目名が存在しない
平成７年はA地区の値を用いたため接続していない

出典:国勢調査

図表 3-3-1-1-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)



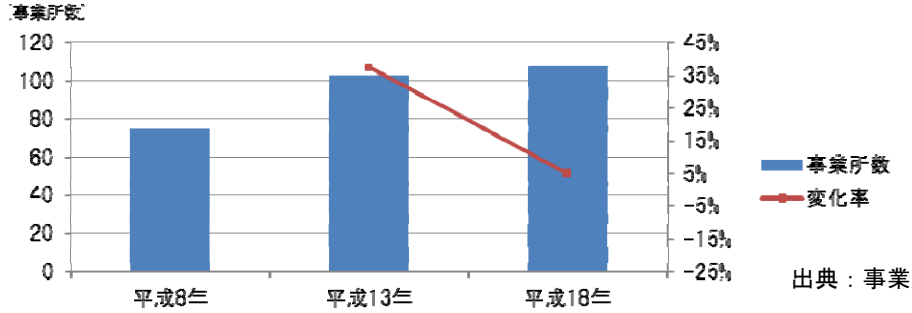


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

事業所数は、1996 年(平成８年)から 2001 年(平成 13 年)にかけて約 35 ポイント増加しており、2006 年(平成 18 年)にかけても微増している。

図表 3-3-1-1-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、自治体全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)時は約 8.3%であったが、2008 年(平成 20 年)には約 12.0%と 1998 年（平成 10 年）以来、増加を続けている。

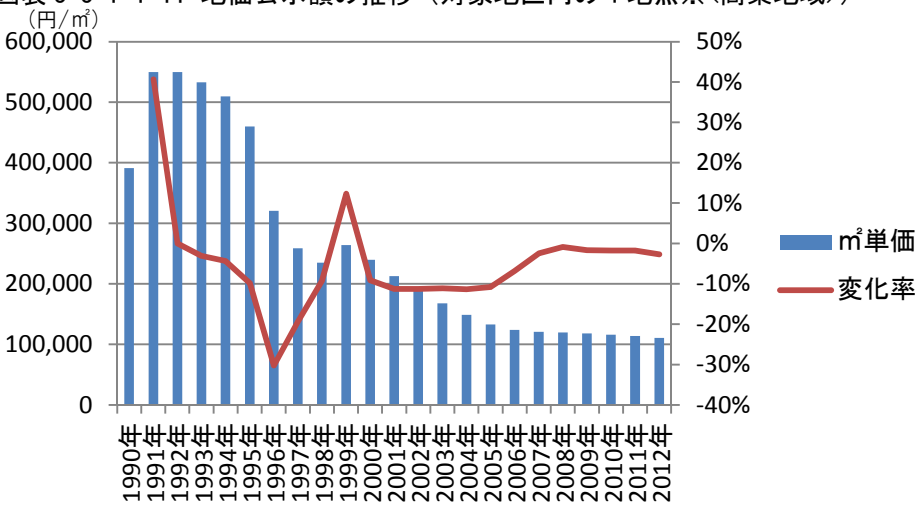
図表 3-3-1-1-10 空き家率(自治体全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
2008 年(平成 20 年)	29,390	3,540	12.0%
2003 年(平成 15 年)	25,570	2,300	9.0%
1998 年(平成 10 年)	25,090	2,090	8.3%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1992 年(平成４年)をピークに地価は下落傾向にあるが、近年は下落率がやや落ち着きつつある。

図表 3-3-1-1-11 地価公示額の推移（対象地区内の１地点※<商業地域>）



出典：公示地価

２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年):５年おき］

Ａ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990 年(平成２年)は、地区の約３分の１が未利用地であり、宅地は地区の約 43%にすぎなかったが、徐々に宅地化し 2010 年(平成 22 年)には約 56%となった。その反面空地計は、約 58%から約 44%に減少している。

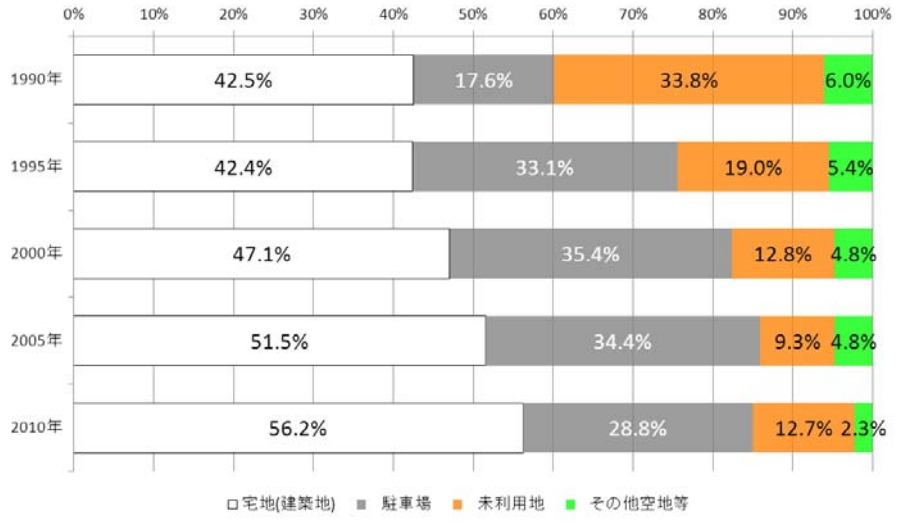
空地の項目別にみると、駐車場は 2010 年(平成 22 年) 時に地区全体の約３割を占める。その推移をみると、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけて約２倍に増加し、ピークを迎えるが、それ以降は減少に転じている。

図表 3-3-1-1-12　５時点の宅地・空地の現況面積

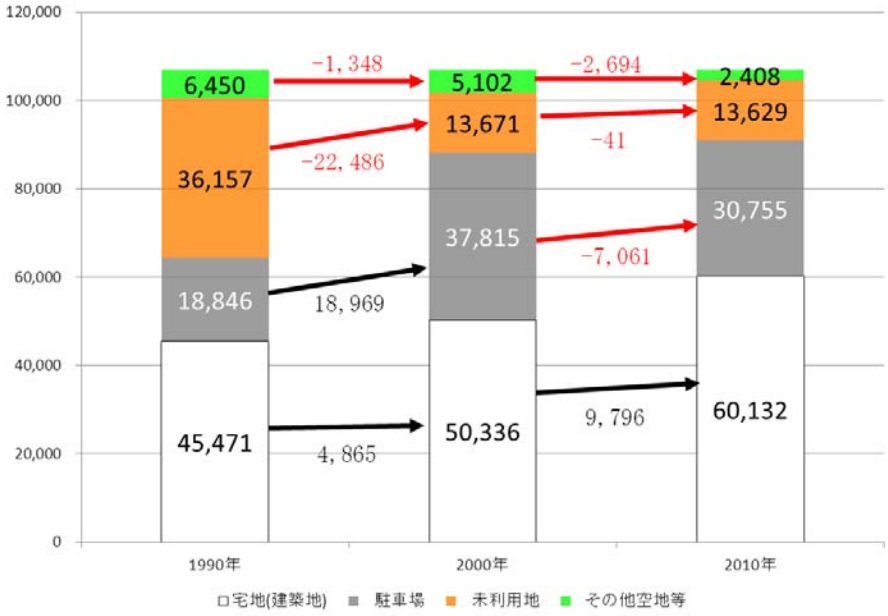
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積（㎡）	(割合)	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**45,471**	**42.5%**	**45,388**	**42.4%**	**-0.1%**	**50,336**	**47.1%**	**4.6%**	**55,082**	**51.5%**	**4.4%**	**60,132**	**56.2%**	**4.7%**
空地計	**61,453**	**57.5%**	**61,536**	**57.6%**	**0.1%**	**56,588**	**52.9%**	**-4.6%**	**51,842**	**48.5%**	**-4.4%**	**46,792**	**43.8%**	**-4.7%**
駐車場	18,846	17.6%	35,402	33.1%	15.5%	37,815	35.4%	2.3%	36,822	34.4%	-0.9%	30,755	28.8%	-5.7%
未利用地	36,157	33.8%	20,312	19.0%	-14.8%	13,671	12.8%	-6.2%	9,918	9.3%	-3.5%	13,629	12.7%	3.5%
その他空地	6,450	6.0%	5,822	5.4%	-0.6%	5,102	4.8%	-0.7%	5,102	4.8%	0.0%	2,408	2.3%	-2.5%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝106,924 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-1-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-1-14　３時点間の現況面積の推移



次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

1990 年(平成２年)は、駅の橋上化、駅前広場整備に伴う周辺街区整備から５年程度しか経過していないため、空地等が目立つ。特に地区の北側には未利用地が多くみられる。しかし、2000 年(平成 12 年)になるとそれらの未利用地が駐車場への利用の変化がみられ、駅前を中心に地区全体で駐車場が増加する。2010 年(平成 22 年)には、そのうち一部の土地で宅地への転換がみられる。

図表 3-3-1-1-15 空地の現況図(1990 年)(A地区)

図表 3-3-1-1-16 空地の現況図(2000 年)(A地区)

図表 3-3-1-1-17 空地の現況図(2010 年)(A地区)

②時点間の変化［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき］

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)は地区の約３分の１で何らかの変化があったが、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけては５分の１となり、変化が落ち着く傾向にある。

種別ごとの変化をみると、駐車場は 1990 年(平成２年)から 2000 年（平成 12 年)にかけて、未利用地と宅地からの転換が見られた。しかし、2000 年以降は逆に駐車場から宅地の転換が見られた。

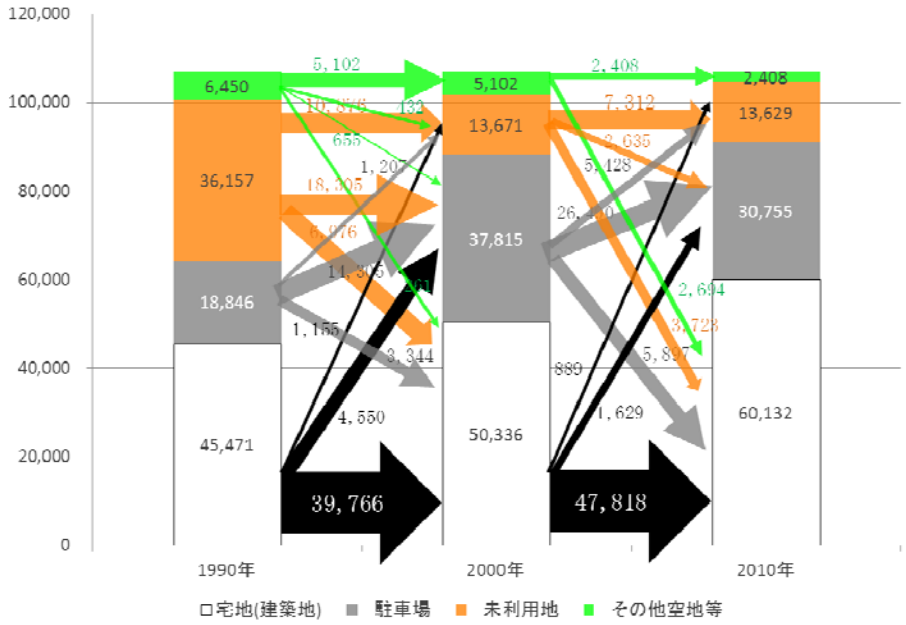
宅地は一貫して増加しているが、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけてよりも 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけての方が、増加面積が大きかった。

図表 3-3-1-1-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**70,049**	**65.5%**	**84,029**	**78.6%**	**13.1%**
変化あり計	**36,875**	**34.5%**	**22,895**	**21.4%**	**-13.1%**
宅地→空地(空地化)	5,706	5.3%	2,518	2.4%	-3.0%
空地→宅地(宅地化)	10,571	9.9%	12,314	11.5%	1.6%
空地→空地（空地用途変化）	20,599	19.3%	8,063	7.5%	-11.7%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝106,924 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-1-19　３時点の空地変化の詳細分析

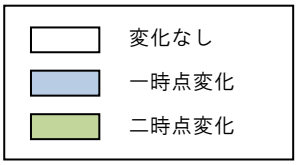


図表 3-3-1-1-20 ３時点の空地変化の詳細分析（A地区）

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	38,550	36.1%
宅地	宅地	駐車場	891	0.8%
宅地	宅地	未利用地	325	0.3%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	689	0.6%
宅地	駐車場	駐車場	2,751	2.6%
宅地	駐車場	未利用地	1,110	1.0%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	157	0.1%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	998	0.9%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	2,848	2.7%
駐車場	宅地	駐車場	485	0.5%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	2,657	2.5%
駐車場	駐車場	駐車場	11,381	10.6%
駐車場	駐車場	未利用地	267	0.2%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	70	0.1%
駐車場	未利用地	駐車場	337	0.3%
駐車場	未利用地	未利用地	800	0.7%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	6,158	5.8%
未利用地	宅地	駐車場	253	0.2%
未利用地	宅地	未利用地	564	0.5%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	2,376	2.2%
未利用地	駐車場	駐車場	12,088	11.3%
未利用地	駐車場	未利用地	3,840	3.6%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,215	3.0%
未利用地	未利用地	駐車場	2,298	2.1%
未利用地	未利用地	未利用地	5,363	5.0%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	261	0.2%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	175	0.2%
その他	駐車場	駐車場	270	0.3%
その他	駐車場	未利用地	211	0.2%
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	281	0.3%
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	151	0.1%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	2,694	2.5%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	2,408	2.3%
合計（地区面積）			106,924	100.0%

図表 3-3-1-1-21 ３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	57,702	54.0%
１回変化	38,674	36.2%
２回変化	10,549	9.9%
合計	106,924	100.0%



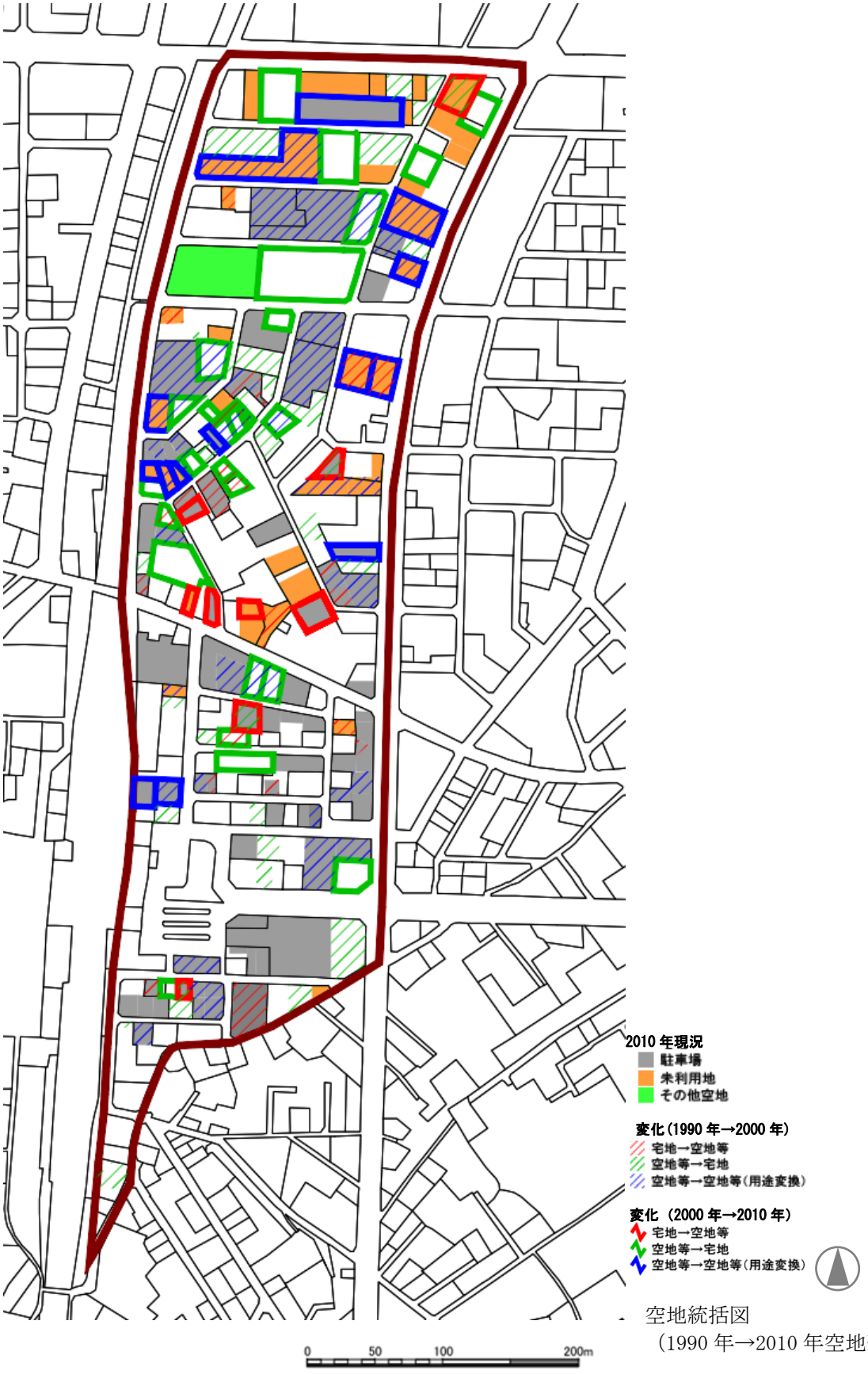
図表 3-3-1-1-22 空地変化図(1990 年→2000 年)(A地区)

(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-1-23 空地変化図(2000 年→2010 年)(A地区)

(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-1-24 空地変化の総括図(1990 年→2010 年)(A地区)



空地統括図
(1990 年→2010 年空地変化)

３）登記簿による空地の概況の把握

当地区に 2010 年(平成 22 年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況（空地所有者の名寄せ）

当地区の 2010 年(平成 22 年)時点における空地の総筆数は 89 筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計 71 名[1]であった。複数の筆を所有する者は 11 名おり、４筆所有者が２名、３筆所有者が２名、２筆所有者が８名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況（筆別に集計）

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約 37%の空地が一区画あたり 100 ㎡～200 ㎡であり最も多いレンジでとなっている。その他のレンジは５～20%であった。一方で、地積ベースでみると、1,000 ㎡以上が約 41%、500～1,000 ㎡が約 22%と大規模敷地が占める割合が高い傾向が見られた。これらを合わせると、空地全体のうち約２割の筆(19 筆)で、６割強の面積を占めていることがわかる。

図表 3-3-1-1-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数[2]	割合
1. 100 ㎡未満	5	5.6%	399	0.9%
2. 100～200 ㎡	33	37.1%	5,394	12.4%
3. 200～300 ㎡	16	18.0%	3,968	9.1%
4. 300 ㎡～500 ㎡	16	18.0%	6,296	14.5%
5. 500 ㎡～1,000 ㎡	12	13.5%	9,411	21.7%
6. 1,000 ㎡以上	7	7.9%	17,942	41.3%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

[1] 法人の場合も１名としてカウントした。(以下、同様)
[2] 前頁まで集計した空地面積は住宅地図から計測したものであり、ここで整理する地籍は登記簿上のものである。そのため、空地合計面積等の数値が異なる。(以下、同様)

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約９割が個人であり、法人は１割程度であった。なお、面積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-1-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 個人	79	88.8%	37,046	85.3%
2. 法人	10	11.2%	6,364	14.7%
3. 公共団体	0	0.0%	0	0.0%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が２割弱であり、地区外居住者が８割強を占めている。地区外居住者は、市内及び県外が全体の約３割強であった。

一方で、面積ベースでみると、地区内の比率はほぼ同様であったが、県外所有者が全体の半数超の面積を占めていた。その内訳をみると、1,000 ㎡超の地積の土地９筆のうち７筆が県外所有者であることから、高い比率であったと考えられる。

図表 3-3-1-1-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 地区内	16	18.0%	6,459	14.9%
2. 市内(1. 除く)	28	31.5%	8,756	20.2%
3. 県内(1. 2. 除く)	16	18.0%	5,472	12.6%
4. 県外	29	32.6%	22,723	52.3%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010 年(平成 22 年)時点の空地が、「宅地から空地に変化[3]」した時期を把握すると、筆数ベースでは、1990 年(平成２年)以前から空地であったものが約８割であり、1990～1995 年(平成２年～平成７年)に変化したものが約１割であった。2005 年から 2010 年(平成 22 年) では宅地から空地に変化した筆はなかった。

地積ベースでは、1990 年(平成２年)以前から空地であったものが約 87%であり、次いで 2000～2005 年(平成 12～平成 17 年)が約７％であった。1990～1995 年(平成２年～平成７年)は約４％となっている。

図表 3-3-1-1-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990 年以前から空地	72	80.9%	37,715	86.9%
2. 1990～1995 年	10	11.2%	1,781	4.1%
3. 1995～2000 年	2	2.2%	1,058	2.4%
4. 2000～2005 年	5	5.6%	2,857	6.6%
5. 2005～2010 年	0	0.0%	0	0.0%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

⑤空地である期間

2010 年(平成 22 年)時点の空地について、空地である期間[4]をみると、筆ベースでは 20 年以上空地である敷地が８割強であり、次いで 15～20 年が約１割であった。

地積ベースでは、20 年以上が約 87%であり、15～20 年が約５％である。長期に空地となっているものの方が、地積が大きいことが推定される。

図表 3-3-1-1-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 5 年以内（1 期間）	0	0.0%	0	0.0%
2. 5～10 年（2 期間）	4	4.5%	2,366	5.4%
3. 10～15 年（3 期間）	3	3.4%	1,396	3.2%
4. 15～20 年（4 期間）	10	11.2%	1,934	4.5%
5. 20 年以上（5 期間）	72	80.9%	37,715	86.9%
小計	89	100.0%	43,410	100.0%

[3] 1990 年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

[4] ５年おきの住宅地図を元に５年を１つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990 年以降に空地化した 17 筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した[5]。「１．所有権の変化なし」は筆数ベースで約５割、地積ベースで約７割であった。「３．空地化と同時期に所有権変化」が７筆（約 1,580 ㎡）でみられた。

その７筆の内訳をみると、うち６筆が売買による所有権移転であり、１筆は土地の換地に伴うものであった。相続に伴う空地への変化は見られなかった。

図表 3-3-1-1-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1．所有権の変化なし[6]	9	52.9%	4,039	70.9%
2．空地化の前期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
3．空地化の同時期に所有権変化	7	41.2%	1,576	27.7%
4．空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
5．不明[7]	1	5.9%	81	1.4%
小計	17	100.0%	5,695	100.0%

図表 3-3-1-1-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	1990～1995 年	宅地→未利用地	同時期	売買(1993 年)、相続(2011 年)	分筆(1987 年)
2	1990～1995 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1995 年)	なし
3	1990～1995 年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	売買(1994 年)	分筆(1967 年)
4	2000～2005 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994 年)→売買(2002 年)	なし
5	2000～2005 年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	相続(1991 年)→売買(2003 年)→売買(2003 年)→売買(2009 年)	なし
6	1990～1995 年、2005～2010 年	宅地→未利用地→宅地→未利用地	同時期	贈与(1984 年) →売買(2006 年)→売買(2006 年)→売買(2006 年)	なし
7	1990～1995 年	宅地→未利用地	同時期	換地処分(1995 年)→売買(2003 年)	なし

[5] ５年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化（空地化）した期間（５年）を軸に、「当該期間（同期間）」、「前後の期間（前期間、後期間）」において所有権の変化があるかを確認した。

[6] 「1．所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

[7] 「5．不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの（例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうかが把握できないもの）が該当する。

４）地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	○市東口に関する認識 ・駐車場ばかりとなっているため活性化したいと思っている。駅の乗車数は１日当たり約1.5万人で乗降者をあわせると３万人くらいになるが、駅の規模に比べて駅前が閑散としている。 ・駐車場の多くは月極であるが、最近は時間貸しが増えてきた。両者ともに稼働率は良いようである。所有者にとってはリスクの小さい運用であり、現状に困っていない人が多いと思われる。 ・特に、市の顔である観光施設までの区間に駐車場が多いことが課題と思っている。駅前の活性、駐車場の緑化等についても考えたい（ex:屋台村、キッチンカー、駐車場緑化のための条例等など）。 ○駅前広場の整備について ・朝夕のキスアンドライドの車を裁くことが課題となっている。駅広の再整備や周辺の駐車場の利活用を含めた検討を行っている。 ・駅前を含めた地区の賑わいを高めるために検討組織を立ち上げている。同組織は、大学教員を座長に、地域内の区長、公募委員等により構成されている。 ・同委員会の市民有志は２か月に一度程度に駅前でイベントを開催し、お店を出店している。
自治会長等へのヒアリングの概要	○地区の現状について ・駅前であるため送迎車が多い。 ・近年は、駐車場だけでなく、空き店舗、空き家が増加している。 ・そのために地区でも行政と共に対策の取組も行われている。 ○駐車場や空地の増加について ・駅の反対側のスーパーなどの駐車場がある。西口は土地が狭いため、こちら側に駐車場が設置されるようである。 ・日常生活を行う上では、特に駐車場が多いとは思わないが、駅前としては多いと思う。 ・月極駐車場を使用しているのは主に通勤者である。駐車場の経営者は地元の地主が多い。 ・駐車場が増えている一方で、昨今のガソリン代の高騰や健康志向により、自家用車での通勤者が減り、自転車利用者が増えている。そのため、駐車場の空きが多く、それを埋めるために駐車場同士の競争が激化していると聞く。かつては月一万円を超える駐車場が多かったが、今では七千円、五千円程度のところも出てきている。 ・駅前は固定資産税が高いため、駐車場収入の減少から経営が厳しくなっている駐車場もあると聞く。 ・駐車場へのゴミのポイ捨て等、管理も大変なようである。

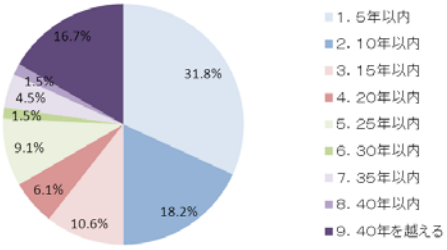
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

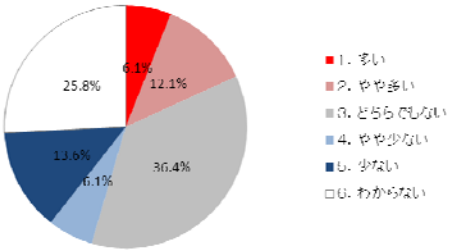
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・居住又は営業年数(問１)は、「10 年以内」という回答が半数を占め、他地区よりも比率が高く、新規転入者が多い地区であることがわかる。
・周辺の空家の量に関する実感(問２(１))は、「どちらでもない」が最も多く、比較的多い（「多い」及び「やや多い」、以下同様）と比較的少ない（「少ない」及び「やや少ない」、以下同様）と答える層がほぼ同数となっている。
・周辺の空地の量に関する実感(問２(２))は、「どちらでもない」が最も多く、空地の量を「少ない」と感じるよりも「多い」と感じる回答者が多いことがわかる。
・周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))は、「ほとんど変わらない」と「わからない」が大半を占めている中、「増えている」と実感する層の方が多くなっている。
・周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))は、空地が「減っている」が最も多い。
・空地であることの利点(問４)は、５地区全体と比べ、「地域のイベント等に活用できる」が多い。
・空地であることの現在又は、将来の課題(問５)は、「雑草の繁茂などの環境悪化」を挙げる者が多く、５地区全体と比べ、「放置自転車・不法投棄」を課題と考える回答者が比較的多くなっている。
・空地の利活用の意向(問６)は、「災害時の避難場所」という回答が最も多く見られた。５地区全体と比べ、「お祭りイベント等の広場として」活用できるという回答も多い。
・空地の活用に際しての問題点(問７)は、「敷地規模が小さい」、「地代などの金銭的な負担」、「管理などの手間・人手の負担」が主な問題点と考える回答者が多い。
・隣接空地の活用意向(問８)は、約 75%が「購入や借りる予定がない」と答えたが、「条件次第で購入したい」という回答も含めると約 18%は購入したいとしている。
・所有している土地の活用意向(問９)は、76%が「現在のまま(居住もしくは利用)」にしていたいと回答しており、約 15.2%は「特に考えていない」と回答している。

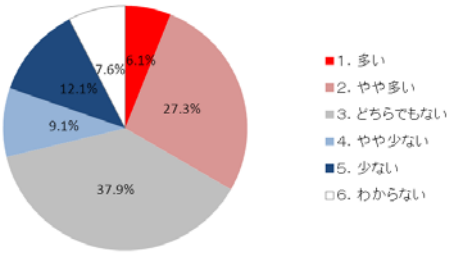
図表 3-3-1-1-32 居住または営業年数



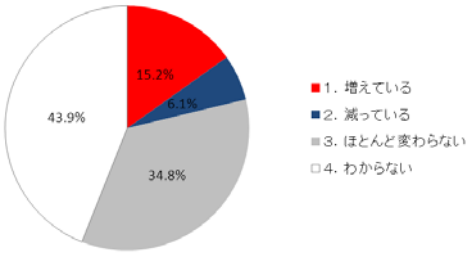
図表 3-3-1-1-33 周辺の空家の量に関する実感(問２（１））



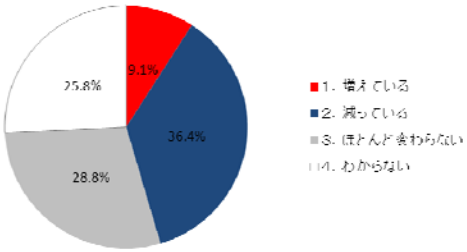
図表 3-3-1-1-34 周辺の空地の量に関する実感(問２（２））



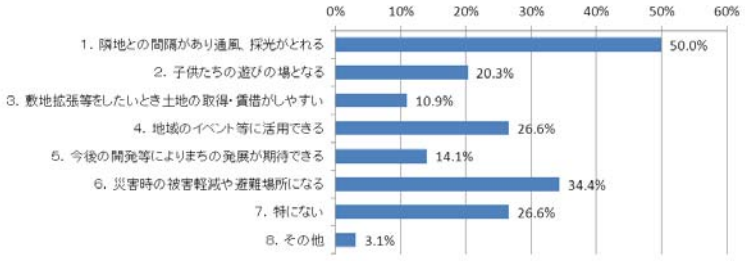
図表 3-3-1-1-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３（１））



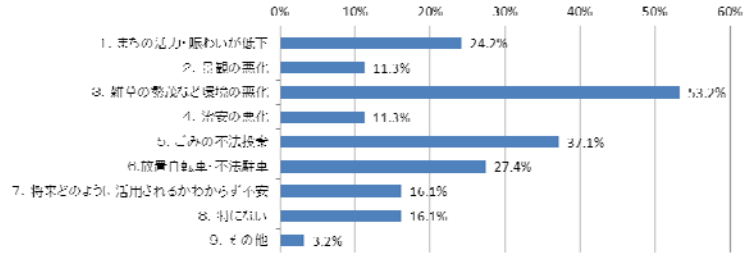
図表 3-3-1-1-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３（２））



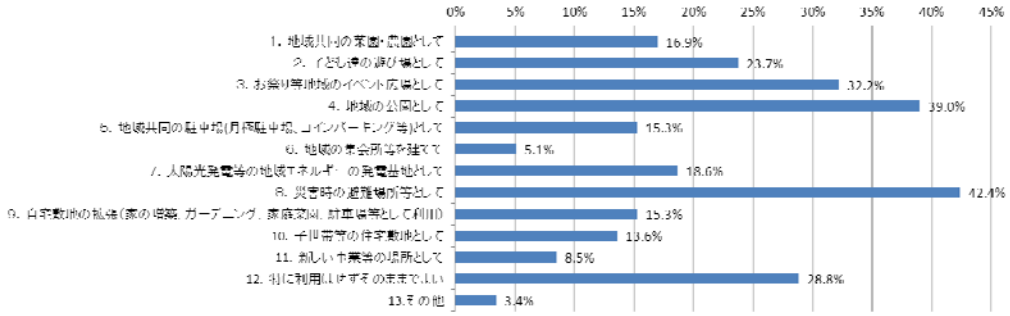
図表 3-3-1-1-37 空地であることの利点(問４）



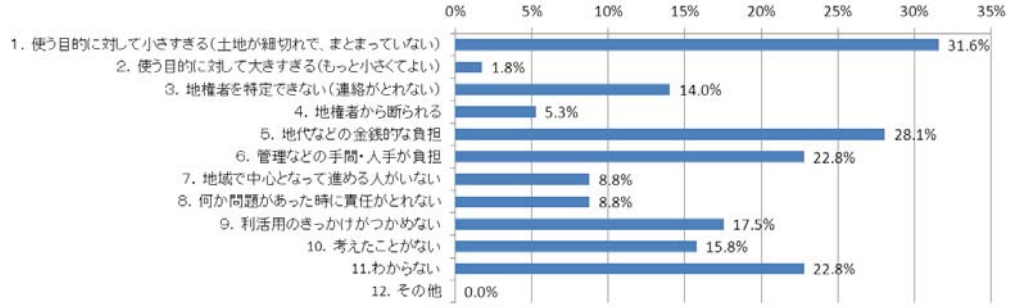
図表 3-3-1-1-38 空地であることの現在または将来の課題（問５）



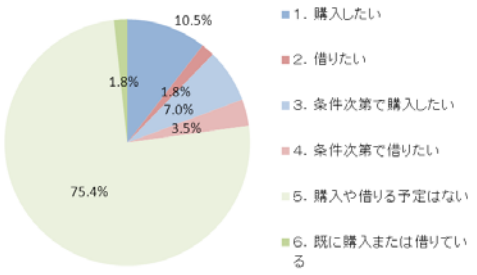
図表 3-3-1-1-39 空地の利活用の意向（問６）



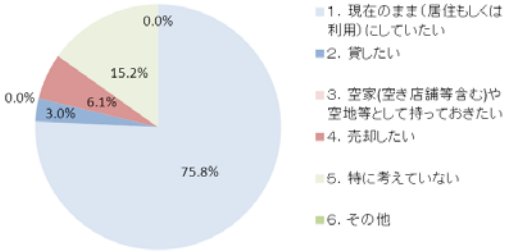
図表 3-3-1-1-40 空地の活用に際しての問題点（問７）



図表 3-3-1-1-41 隣の空地の活用意向（問８）



図表 3-3-1-1-42 所有している土地の活用意向（問

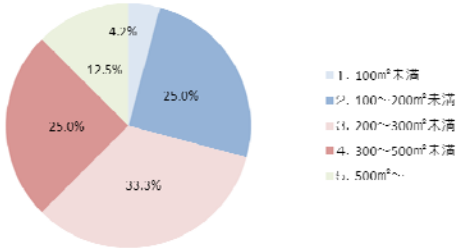


②土地所有者アンケートの結果概要

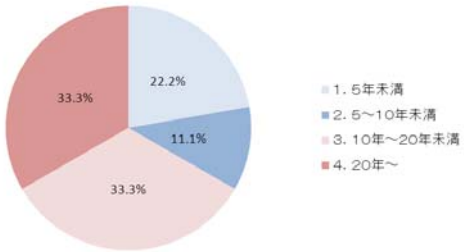
当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・空地の面積(問１(１))は、「200～300 ㎡未満」が最も多く約 33%を占めており、次に「100～200 ㎡」、「300～500 ㎡」である。
・空地にしている期間(問１(２))は、「10 年～20 年未満」と「20 年以上」と答える層が約 33%と同等であった。５地区全体で比較すると、「10 年～20 年未満」の回答が多い地区である。
・空地にしている理由(問１(３))、５地区全体と比べると、「活用するための大きな投資をしたくないため」との回答が比較的多い。
・管理の内容(問２(１))は、「草刈や清掃等を行う」が約 73%と大半を占める。
・管理の担い手(問２(２))は、事業者に委託するとの回答が 68%と多い。
・空地として所有する利点(問３(１))は、「貸すことで賃料が得られる」という回答が約 71%と飛びぬけて多い。
・空地として所有する不利点(問３(２))は、「固定資産税等の税金がかかる」の項目が約 71%と飛びぬけて多く、次に「維持管理が大変である」が挙げられている。
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)、約 46%が「既に貸している」状態であり、「条件次第で売却したい」も含めると、約 30%が売却したいと考えている。
・空地の利活用の意向(問５)は、「地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として活用したい」意向が約 43%と多い。５地区全体と比べると、「太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として活用したい」意向が比較的多い。
・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問６(１))は、５地区全体と比べると、「詳しく調べたが、実現しなかった」と回答する割合が多い。

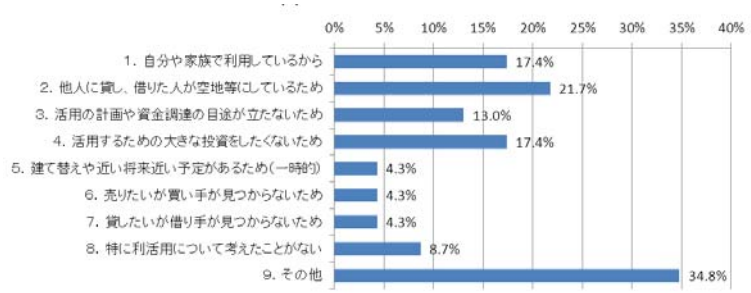
図表 3-3-1-1-43 空地の面積(問１(１))



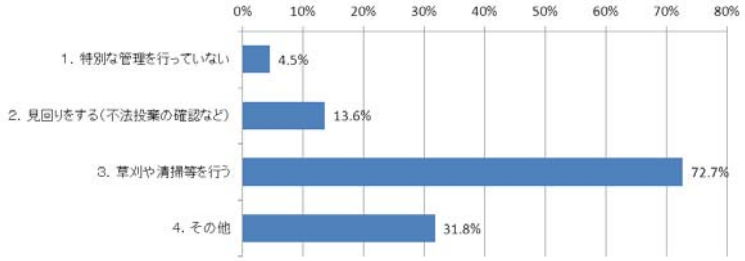
図表 3-3-1-1-44 空地にしている期間(問１(２))



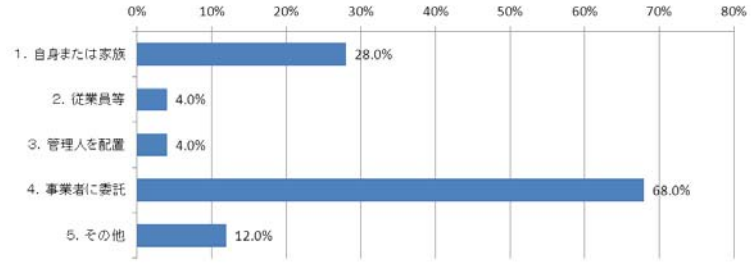
図表 3-3-1-1-45 空地にしている理由(問１(３))



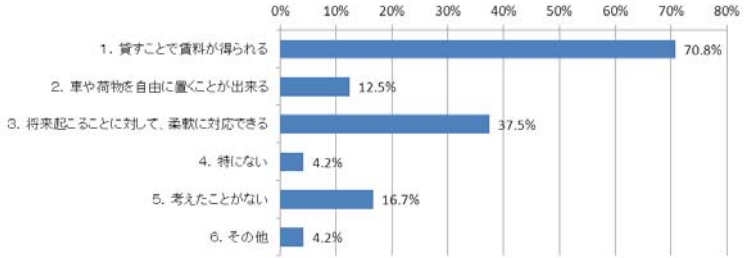
図表 3-3-1-1-46 管理の内容【複数回答】(問２(１))



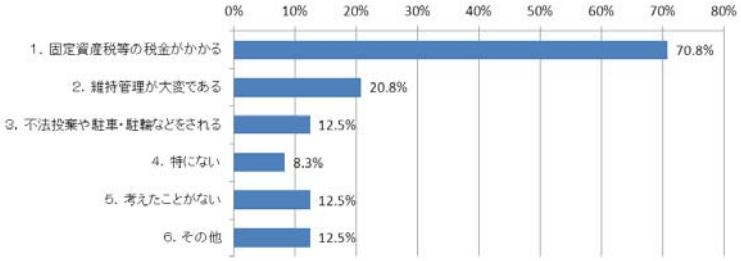
図表 3-3-1-1-47 管理の担い手【複数回答】(問２(２))



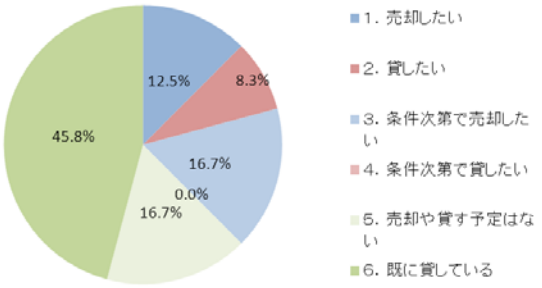
図表 3-3-1-1-48 空地として所有する利点【複数回答】(問３(１))



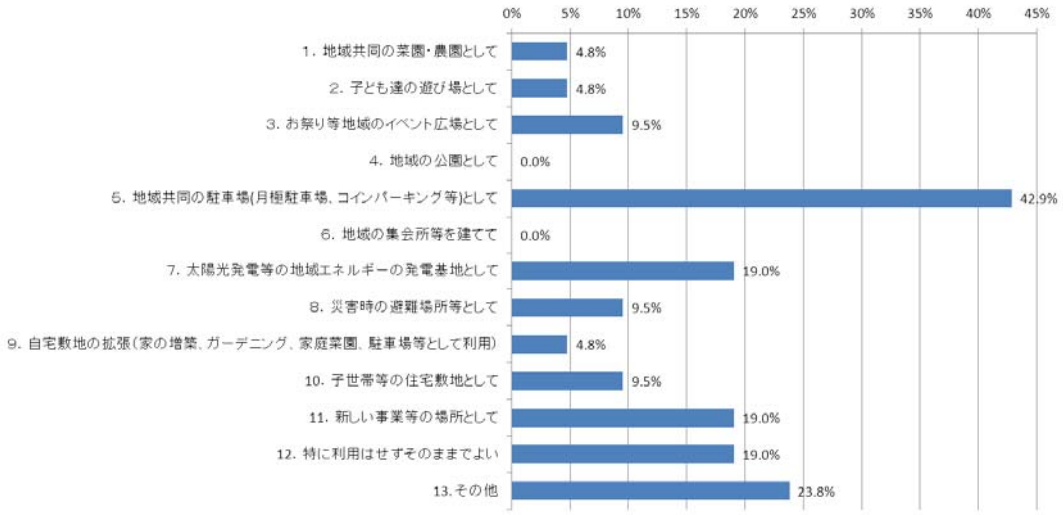
図表 3-3-1-1-49 空地として所有する不利点【複数回答】（問３（２））



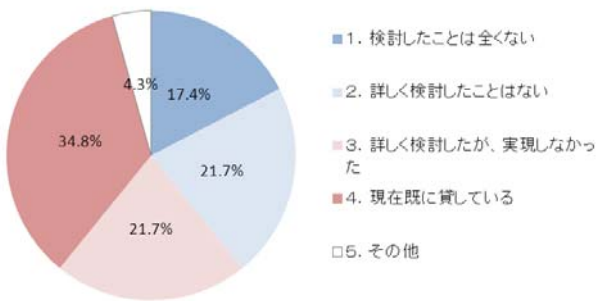
図表 3-3-1-1-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向（問４）



図表 3-3-1-1-51 空地の利活用の意向【複数回答】（問５）



図表 3-3-1-1-52 空地の賃貸または売却の検討の経験（問６（１））



３－１－２　Ｂ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

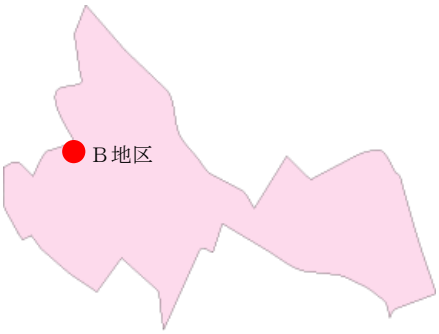
①立地特性

Ｂ地区は、1965年～1967年(昭和40～42年)にかけて計画開発された住宅地である。

JR 駅から西に徒歩 10～20 分程度の場所に位置し、駅と対象地区の間には、国道が通っている。

周辺は、谷戸や丘が入り組んだ地形であり、当地区は丘の上に開発された。そのため、地区内の至る所でわずかな起伏など（微地形）が見られる。

図表 3-3-1-2-1 対象地区の位置（Ｂ地区）



図表 3-3-1-2-2 対象地区の範囲

図表 3-3-1-2-3 地区の外周部から地区を見上げた様子

図表 3-3-1-2-4 地区内の様子

②都市計画の指定等

Ｂ地区は、対象地区内の全てが第一種低層住居専用地域(50／100)である。

土地利用の現況は、対象地区のほぼ全てが、１区画 150～200 ㎡程度の戸建住宅となっている。

図表 3-3-1-2-5 都市計画図（Ｂ地区）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-2-6 現地の概況(2011 年)（Ｂ地区）

地区内には長屋が点在するが、東日本大震災により外国人が帰国したため、空室が目立つ

以前は宅地であったと推測される未利用地

入居当初に２区画購入し、庭として利用している例が見られる

地区内には戸建の空き家もみられる

地区内の居住者向けの駐車場が点在する

隣地（空地）を菜園的に利用する例が見られる

(2)基礎指標

①人口・世帯

Ｂ地区を含む町丁目全体の人口・世帯について、統計データが接続可能な 1995 年（平成７年）以降のデータを分析した。

人口は、1995 年（平成７年）から５年おきに１割程度ずつ減少している。一方で、世帯数は 1995 年（平成７年）から 12 年にかけて約５ポイント増加するものの、2000 年（平成 12 年）から 2005 年（17 年）にかけて約５ポイント減少している。

また、年齢別人口を見ると、2005 年（平成 17 年）度の高齢化率は約 21％である。５歳階級別の人口を見ると、開発当初の入居世帯（夫婦）と思われる 55 歳から 64 歳の階層の割合が最も高い。2012 年（平成 24 年）時点においては、これらの多くの人が 65 歳以上になっていることから、高齢化率がより高まっている可能性が高い。

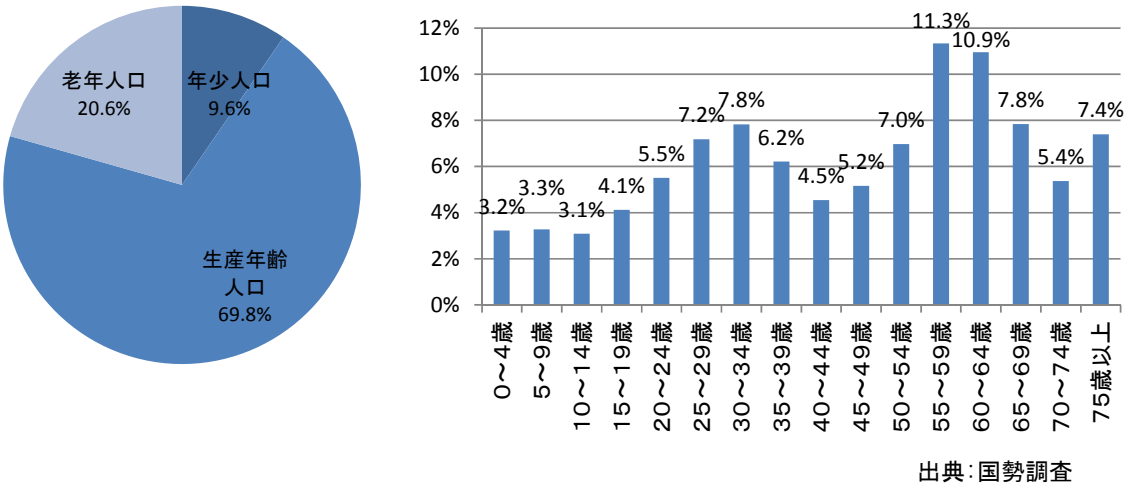
図表 3-3-1-2-7 人口及び世帯（1990～2005 年<平成２～17 年>）

	1990 年（平成２年）	1995 年（平成７年）		2000 年（平成 12 年）		2005 年（平成 17 年）	
	（実数）	（実数）	（変化率）	（実数）	（変化率）	（実数）	（変化率）
人口	(1,627)	6,290	-	5,678	-9.7%	5,152	-9.3%
世帯数	(593)	2,004	-	2,101	4.8%	1,993	-5.1%
世帯人員	(2.7)	3.1	-	2.7	-13.9%	2.6	-4.3%

※平成２年は、町丁目再編により平成７年以降のデータと接続していない

出典：国勢調査

図表 3-3-1-2-8 年齢別人口（平成 17 年度）

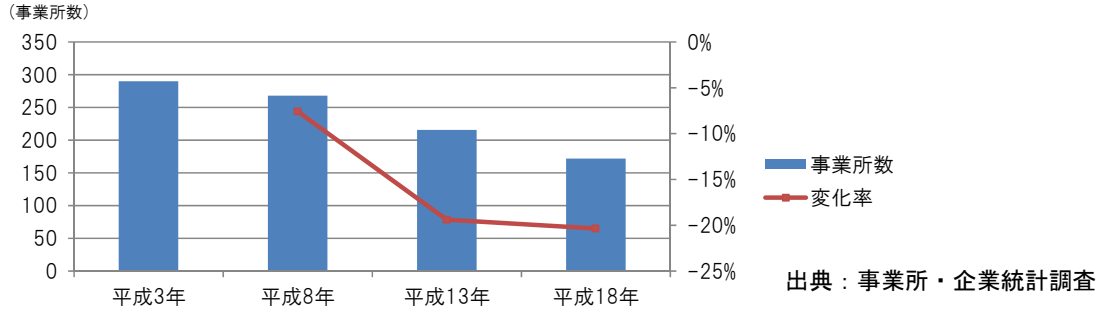


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

Ｂ地区を含む町丁目全体の事業所数は、1991 年（平成３年）以降継続して減少傾向にある。1997 年（平成９年）から 2001 年（平成 13 年）、2001 年（平成 13 年）から 2007 年（平成 19 年）にかけて、それぞれ約２割減少している。ただし、Ｂ地区は第１種低層住居専用地域であり、事業所・企業はそれほど多くないため、町丁目全体の傾向と異なる可能性がある。

図表 3-3-1-2-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年（平成 10 年）時は約 8.3%であったが、2008 年（平成 20 年）には約 12.0%と増加している。

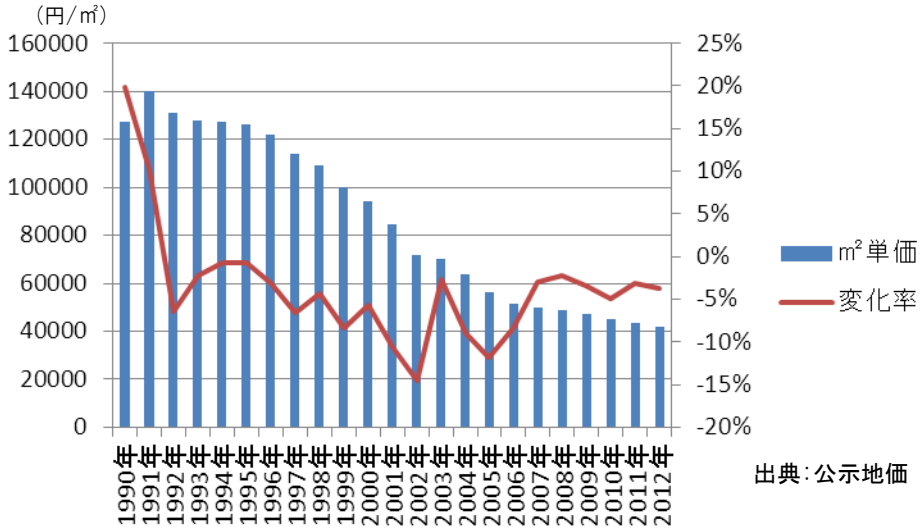
図表 3-3-1-2-10 空き家率（市全体）

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	29,390	3,540	12.0%
平成 15 年	25,570	2,300	9.0%
平成 10 年	25,090	2,090	8.3%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1991 年（平成３年）をピークにそれ以降は継続して下落傾向にある。2008 年（平成 20 年）以降は下落率がやや落ち着きつつある。

図表 3-3-1-2-11 地価公示額の推移（対象地区内の１地点※<第１種低層住居専用地域>）



出典：公示地価

２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｂ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990 年(平成２年)の現況を見ると、開発当初からの未利用地が地区全体の約４分の１を占めている。時間の経過と共に未利用地は減少し、2010 年(平成 22 年)現在では地区の１割程度となる。一方で、宅地(建築地)面積が 1990 年(平成２年)の全体の約７割から 2010 年(平成 22 年)の約８割まで増加している。

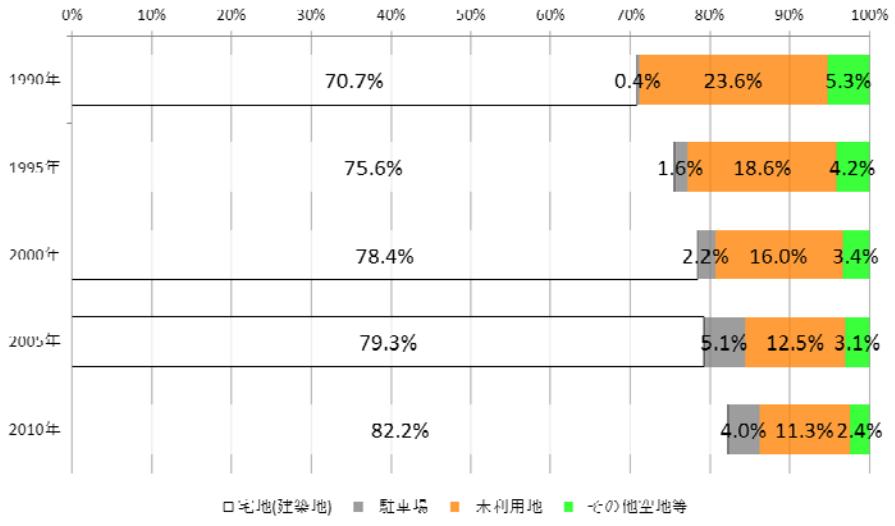
駐車場は 1990 年(平成２年)から 2005 年(平成 17 年)までに約 10 倍(約 500 ㎡→約 5,700 ㎡)に面積が増えたが、2005 年(平成 17 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけては減少に転じている。

図表 3-3-1-2-12　５時点の宅地・空地の現況面積

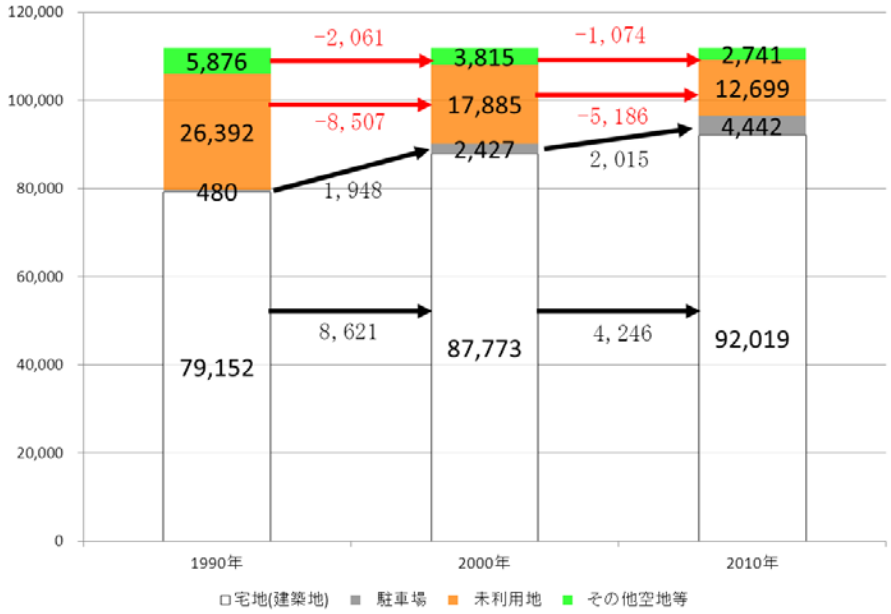
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**79,152**	**70.7%**	**84,546**	**75.6%**	**4.8%**	**87,773**	**78.4%**	**2.9%**	**88,768**	**79.3%**	**0.9%**	**92,019**	**82.2%**	**2.9%**
空地計	**32,748**	**29.3%**	**27,354**	**24.4%**	**-4.8%**	**24,127**	**21.6%**	**-2.9%**	**23,132**	**20.7%**	**-0.9%**	**19,881**	**17.8%**	**-2.9%**
駐車場	480	0.4%	1,844	1.6%	1.2%	2,427	2.2%	0.5%	5,672	5.1%	2.9%	4,442	4.0%	-1.1%
未利用地	26,392	23.6%	20,865	18.6%	-4.9%	17,885	16.0%	-2.7%	14,041	12.5%	-3.4%	12,699	11.3%	-1.2%
その他空地	5,876	5.3%	4,645	4.2%	-1.1%	3,815	3.4%	-0.7%	3,419	3.1%	-0.4%	2,741	2.4%	-0.6%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝111,900 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-2-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-2-14 ３時点間の宅地・空地の変化面積



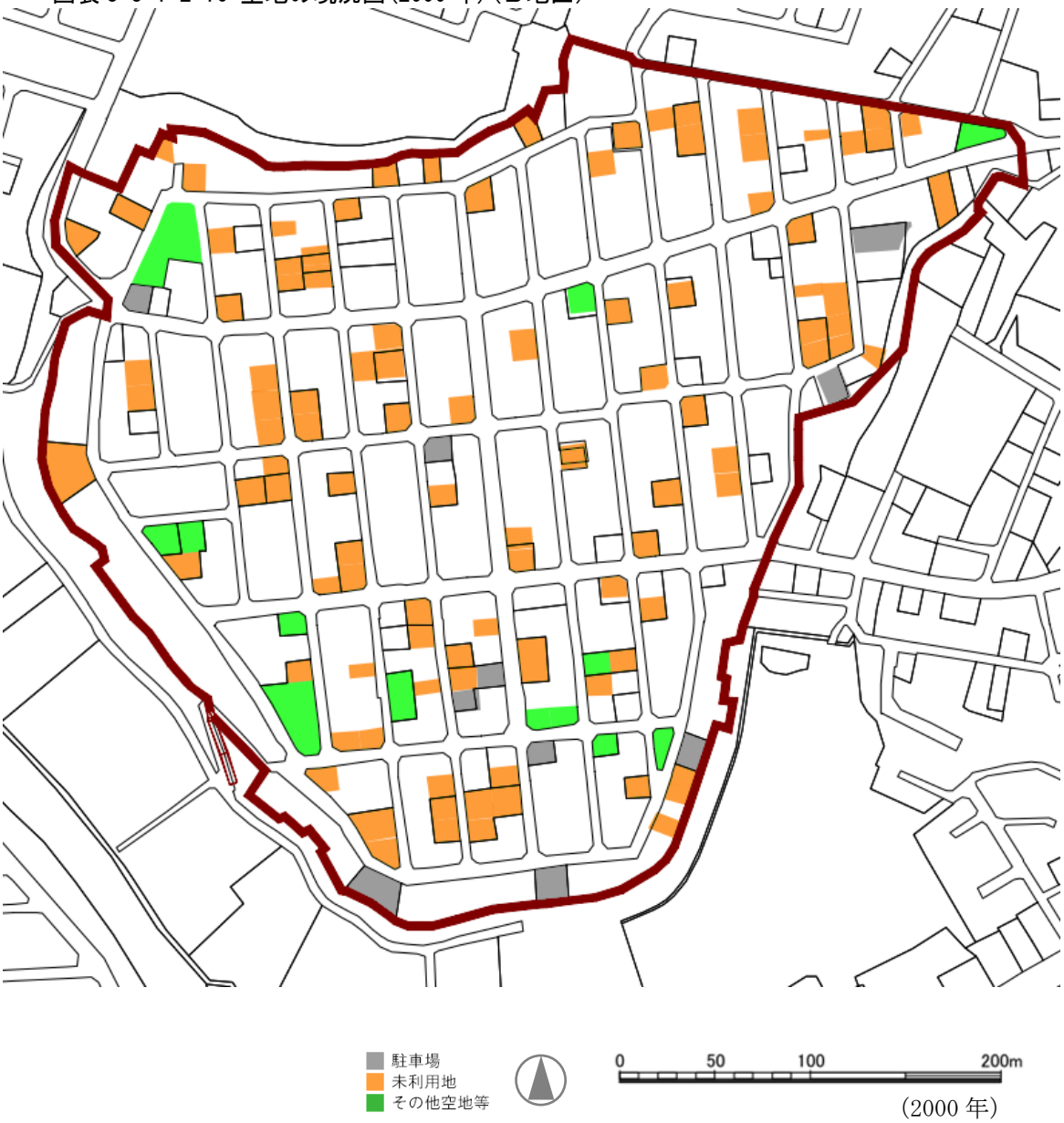
次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

1990 年(平成２年)は、地区の至る所で未利用地が見られるが、2000 年(平成 12 年)にかけて大幅に未利用地が減り、2010 年(平成 22 年)にかけても緩やかに未利用地が減少している。空地から宅地や宅地から空地になっている場所は、地区の全体にひろがっており、特筆するような偏りはみられない。

図表 3-3-1-2-15 空地の現況図(1990 年)(Ｂ地区)

(1990 年)

図表 3-3-1-2-16 空地の現況図(2000 年)（Ｂ地区）



図表 3-3-1-2-17 空地の現況図(2010 年)（Ｂ地区）

(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の３時点間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、何らかの土地利用の変化が見られたのは地区全体の約 15%であった。そのうち宅地から空地への変化は1,887 ㎡と全体の約1.7%であった。一方で、空地から宅地への変化は9.4%であり、宅地への変化の方が多かった。空地間での用途変化(未利用地→駐車場など)が約４%であった。

同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、何らかの土地利用の変化が見られたのは地区全体の約 10%であり、前期間に比べて約５ポイント減少した。宅地から空地への変化はほぼ横ばいであったが、空地から宅地への変化が 3.8 ポイント減少した。空地間での用途変化も 1.6 ポイント減少した。

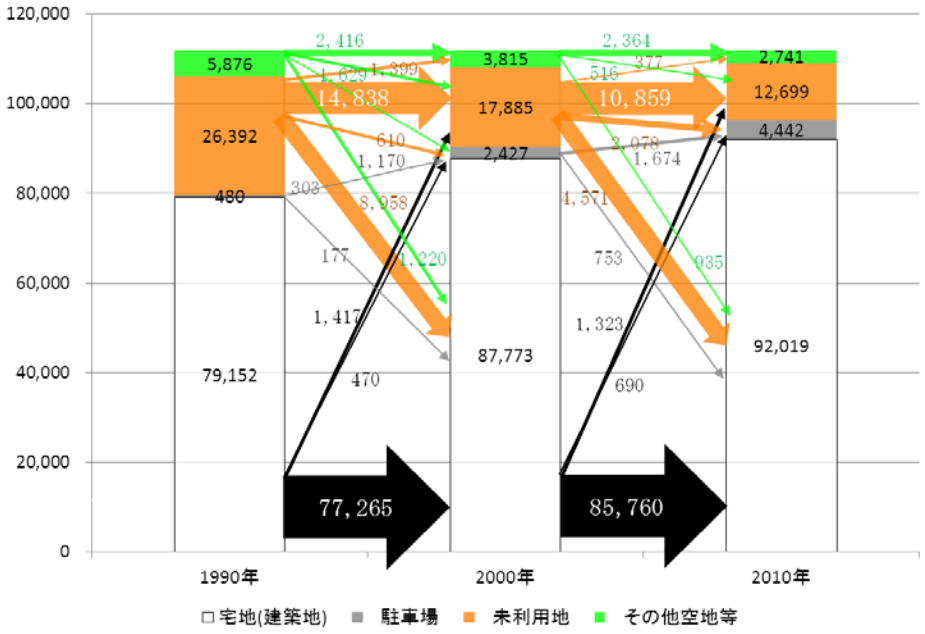
2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけての変化を面積ベースでみると、空地→宅地が約 6,300 ㎡ある一方で、宅地から空地への変化も約 2,000 ㎡と一定程度発生している。

図表 3-3-1-2-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**94,697**	**84.6%**	**100,657**	**90.0%**	**5.3%**
変化あり計	**17,203**	**15.4%**	**11,243**	**10.0%**	**-5.3%**
宅地→空地(空地化)	1,887	1.7%	2,013	1.8%	0.1%
空地→宅地(宅地化)	10,508	9.4%	6,259	5.6%	-3.8%
空地→空地（空地用途変化）	4,808	4.3%	2,971	2.7%	-1.6%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝111,900 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-2-19　３時点の空地変化の詳細分析

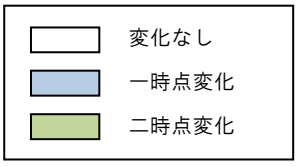


図表 3-3-1-2-20 ３時点の空地変化の詳細分析

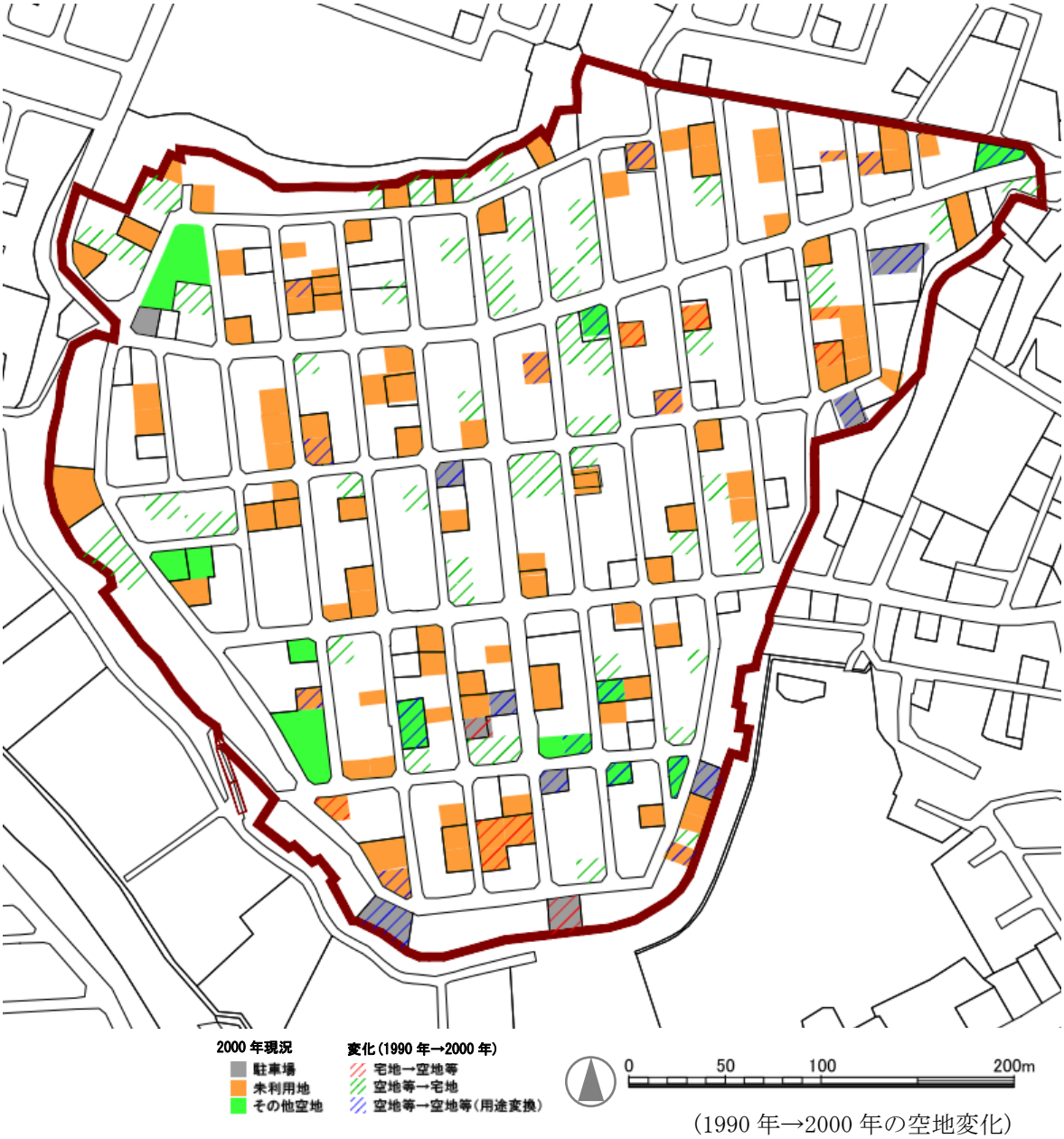
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	75,252	67.2%
宅地	宅地	駐車場	690	0.6%
宅地	宅地	未利用地	1,323	1.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	313	0.3%
宅地	駐車場	駐車場	157	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	525	0.5%
宅地	未利用地	駐車場	893	0.8%
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	303	0.3%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	0	
駐車場	駐車場	駐車場	177	0.2%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	0	
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	8,985	8.0%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	440	0.4%
未利用地	駐車場	駐車場	730	0.7%
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,852	3.4%
未利用地	未利用地	駐車場	2,078	1.9%
未利用地	未利用地	未利用地	8,728	7.8%
未利用地	未利用地	その他	180	0.2%
未利用地	その他	宅地	343	0.3%
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	349	0.3%
未利用地	その他	その他	706	0.6%
その他	宅地	宅地	1,220	1.1%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	610	0.5%
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	194	0.2%
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	1,238	1.1%
その他	未利用地	その他	197	0.2%
その他	その他	宅地	591	0.5%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	167	0.1%
その他	その他	その他	1,658	1.5%
0	計(地区面	0	111,900	0.0%

図表 3-3-1-2-21 ３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	85,815	76.7%
１回変化	22,831	20.4%
２回変化	3,254	2.9%
合計	111,900	100.0%

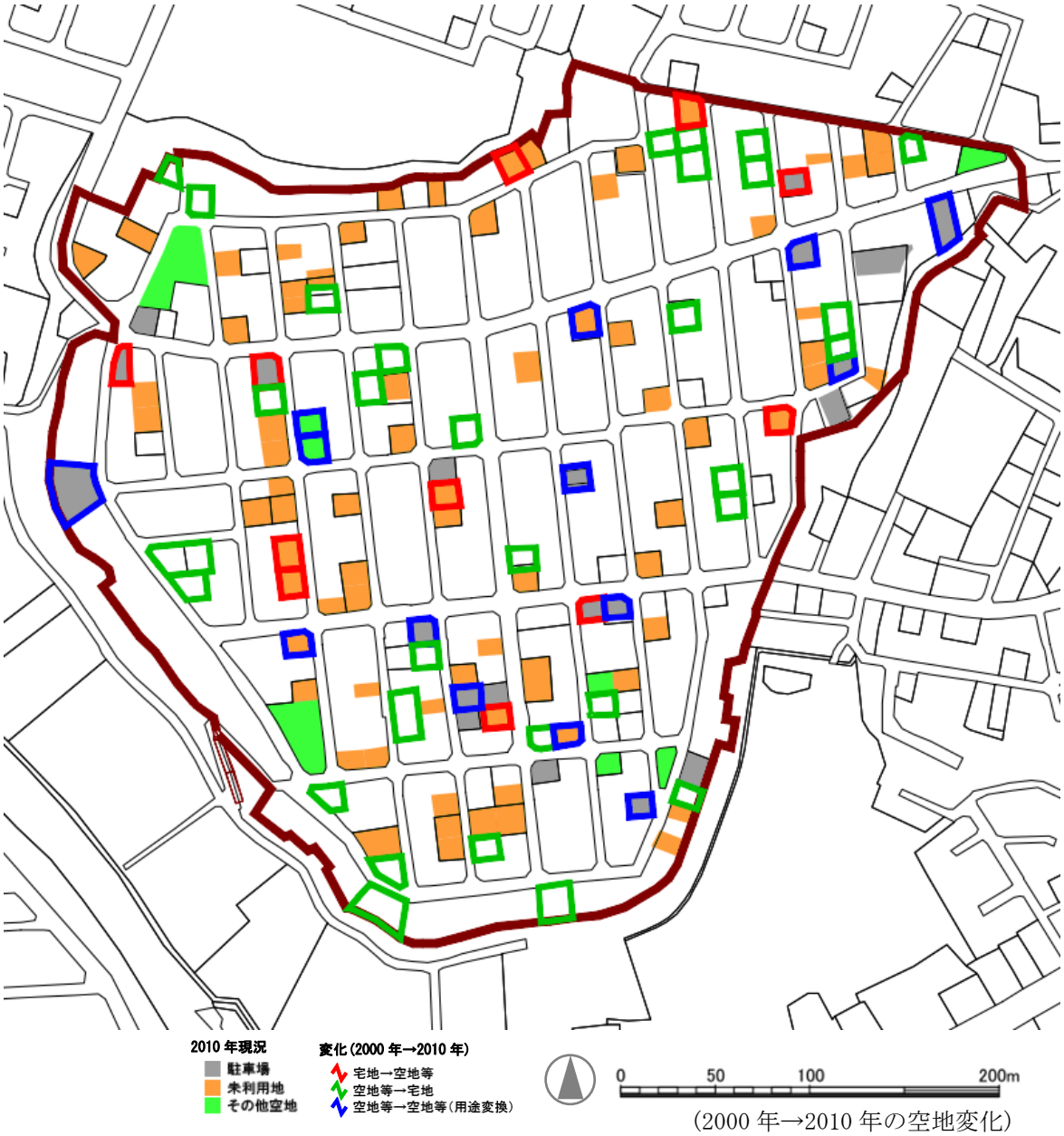


図表 3-3-1-2-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)(Ｂ地区)



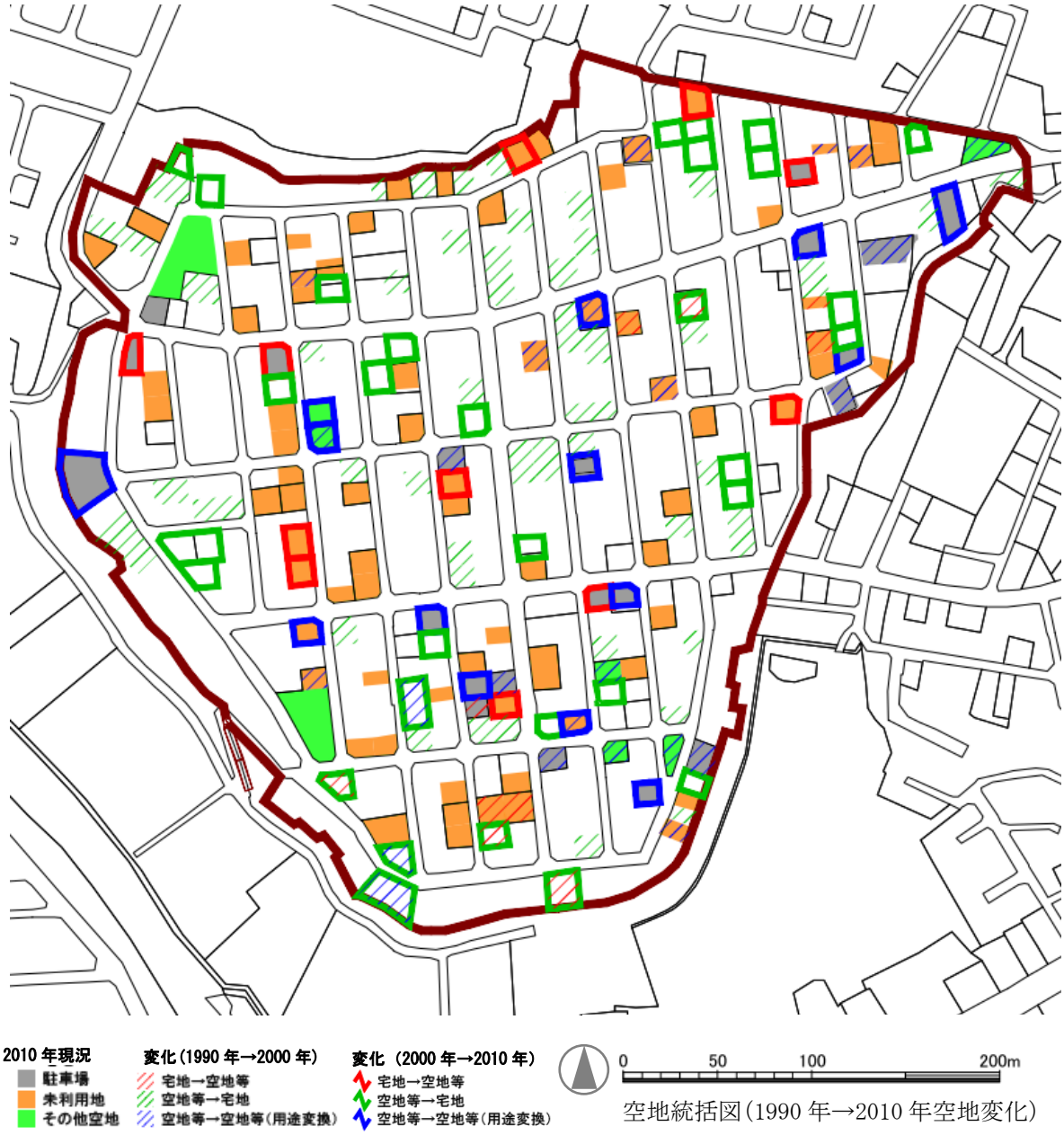
(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-2-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｂ地区）



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-2-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ｂ地区)



空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３）登記簿による空地の概況の把握

当地区に 2010 年(平成 22 年)時点で位置する空地のうち、(2)で述べる「隣接する住民が利用する空地（一体利用)」を除く 64 筆について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況（空地所有者の名寄せ）

当地区の 2010 年(平成 22 年）時点における空地の総筆数は 64 筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計 58 名であった。複数の筆を所有する者は４名おり、うち４筆所有者が１名、２筆所有者が３名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況（筆別に集計）

以下、筆別の集計を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約 77%の空地が一区画あたり 100 ㎡以上 200 ㎡未満であった。これは、当該計画開発地の標準的な敷地面積がこのレンジにあるためと思われる。300 ㎡以上の敷地は４区画のみであるが、面積ベースでは１割強を占めている。

図表 3-3-1-2-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
1. 100 ㎡未満	2	3.1%	175	1.4%
2. 100～200 ㎡	49	76.6%	8,550	69.6%
3. 200～300 ㎡	9	14.1%	1,963	16.0%
4. 300 ㎡～500 ㎡	4	6.3%	1,589	12.9%
5. 500 ㎡以上	0	0.0%	0	0.0%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約 94%が個人であり、法人と公共団体(市)は２筆ずつのみであった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1．個人	60	93.8%	11,660	95.0%
2．法人	2	3.1%	280	2.3%
3．公共団体	2	3.1%	337	2.7%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が約 33%のみであり、地区外居住者が約３分の２を占めている。特に、県外居住者が多く、全体の半数を占めている。なお、面積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1．地区内	21	32.8%	4,085	33.3%
2．市内(１．除く)	4	6.3%	730	5.9%
3．県内(１．２．除く)	5	7.8%	1,114	9.1%
4．県外	34	53.1%	6,348	51.7%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010 年(平成 22 年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化[8]」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990 年(平成２年)以前から空地であったものが約８割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. 1990 年以前から空地	53	82.8%	10,329	84.1%
2. 1990～1995 年	1	1.6%	178	1.5%
3. 1995～2000 年	2	3.1%	348	2.8%
4. 2000～2005 年	3	4.7%	541	4.4%
5. 2005～2010 年	5	7.8%	880	7.2%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

⑤空地である期間

2010 年(平成 22 年)時点の空地について、空地である期間[9]をみると、筆ベースでは 20 年以上空地である敷地が８割強であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-2-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
1. ５年以内（１期間）	5	7.8%	880	7.2%
2. ５～10 年（２期間）	2	3.1%	367	3.0%
3. 10～15 年（３期間）	3	4.7%	522	4.3%
4. 15～20 年（４期間）	1	1.6%	178	1.5%
5. 20 年以上（５期間）	53	82.8%	10,329	84.1%
小計	64	100.0%	12,277	100.0%

[8] 1990 年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。
[9] ５年おきの住宅地図を元に５年を１つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990 年以降に空地化した 11 筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係を分析した[10]。「１．所有権の変化なし」は筆数ベース及び地積ベースで３割弱であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「３．空地化と同時期に所有権変化」が６筆であり、その他に「２．空地化の前期間に所有権変化」と「４．空地化の後期間に所有権変化」が１筆ずつであった。

関係のあった８筆の内訳をみると、売買のみを伴う変化が５筆あり、相続のみを伴う変化が３筆であった。売買と相続が同時に起こる変化は見られなかった。

図表 3-3-1-2-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．所有権の変化なし[11]	3	27.3%	542	27.8%
２．空地化の前期間に所有権変化	1	9.1%	187	9.6%
３．空地化の同時期に所有権変化	6	54.5%	1,046	53.7%
４．空地化の後期間に所有権変化	1	9.1%	174	8.9%
５．不明[12]	0	0.0%	0	0.0%
小計	11	100.0%	1,948	100.0%

図表 3-3-1-2-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2005～2010 年	宅地→未利用地	同時期	売買(2006 年)	分筆（1976 年）
2	2000～2005 年	宅地→未利用地	同時期	売買(1968 年)→売買(2004 年)	分筆（1968 年）
3	1990～1995 年、2000～2005 年	宅地→未利用地→宅地→未利用地	同時期	競売(2003 年)→売買(2004 年)	分筆（1968 年）
4	2000～2005 年	宅地→未利用地	同時期	売却(2003 年)→売買(2004 年)	分筆（1968 年）
5	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1968 年)→売買(2006 年)	分筆（1967 年）
6	1995～2000 年	宅地→未利用地	後５年	交換(1971 年)→相続(2005 年)	分筆（1967 年）
7	2005～2010 年	宅地→未利用地	前５年	相続(2004 年)	分筆（1967 年）
8	1990～1995 年	宅地→未利用地	同時期	相続(1992 年)	分筆（1967 年）

[10] ５年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化（空地化）した期間（５年）を軸に、「当該期間（同期間）」、「前後の期間（前期間、後期間）」において所有権の変化があるかを確認した。

[11] 「１．所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

[12] 「５．不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの（例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうかが把握できないもの）が該当する。

(3)一体利用の概況

当地区の現地調査においては、隣接する住民が利用する空地（一体利用）が顕著であった。そこで、一体利用について、現地調査による利用の把握と、登記簿による所有関係の把握を下表及び次ページのように整理した。

住宅地図による現況把握では、地区内に 97 区画の空地があったが、そのうち 27 区画(約 28%)が隣接する住民により一体利用されている土地であった。

27 区画の所有関係を登記簿で確認すると、入居時に取得しているケース[13]が 19 区画、入居後に隣地を取得しているケースが６区画、賃借していると推定されるケース[14]が２区画であった。

一方で、下表や次ページに示さないが、登記簿上では隣地を所有しているが、現地調査で一体利用が確認できなかった(所有しているが未利用としている)ケースが５区画で見られた。

図表 3-3-1-2-32 一体利用されている区画の内訳

	区画数	比率
入居時に取得	19	70.4%
入居後に取得	6	22.2%
賃借可能性	2	7.4%
一体利用計	27	100.0%

[13] 入居後に相続が発生した場合に、被相続人が入居当時に取得していると確認または推察されるものを含む。
[14] 現地調査にて一体利用が確認されたが、所有者が異なる場合は、賃借の可能性が高いため、この類型にまとめた。

図表 3-3-1-2-33 一体利用の状況（Ｂ地区）

４）地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	○概況や隣地取得について ・Ｂ地区は昭和 40 年代に２期にわたって開発が行われている。一区画は概ね 40～50 坪程度。市内では、古い住宅開発であり、敷地や道路幅員などが狭いという認識である。 ・駐車場を一台しかとっていない区画が多いが、現在は一家族で複数台を所有することが当たり前であるため、隣接敷地にカーポートを置いたり、駐車場を借りるニーズがある。 ・また、家庭菜園のニーズもあり、そのために隣地を取得する人がいると思われる。 ○自治活動と都市政策と福祉政策の連携について ・住民に高齢化等への危機意識があるため、自治会活動が活発な地域である。地区社会福祉協議会が立ち上がっている。 ・地区社協では、今後買い物サポートなどに取組む予定である。 ○空地の管理(雑草の伐採等) ・市の担当部局（環境系部局）で、空地について把握をしており、年に２回業者に雑草の伐採等の管理について委託している。費用については、所有者に請求している。
自治会長等へのヒアリングの概要	○自治会内の現状 ・自治会は高齢化が進んでおり、高齢化率は約 34%である。分譲当初の世帯が揃って高齢者になりつつある。 ・地区内に新しく転居してくる家は年に５件程度である（自治会の新規登録者数)。親の家の近くに子どもの家を建てたケースもある。 ○空き家について ・自治会では空地よりも空き家の発生が気になっている。自治会には約 500 世帯があるが、そのうち戸建ての空き家が約 30 件、アパートの空き家が約 60 部屋ある。 ・アパートは、地区内に約 150 部屋ある。周辺の工場で働くペルー人が会社の寮として利用していたが、東日本大震災で多くのペルー人が帰国してしまったためにアパートの空き部屋が増加した。 ○空地について ・空地の数は自治会で把握していない。所有者間で貸し借り、売買をしているので数は数えられなかった。 ○問題意識 ・自治会では、空き家、空地の雑草への放火などの治安の悪化を心配している。特に冬場は乾燥するため不安である。

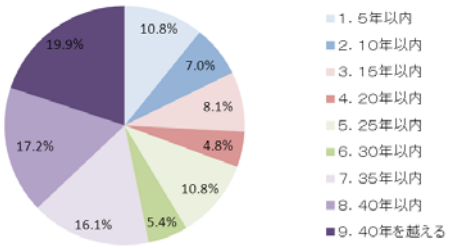
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

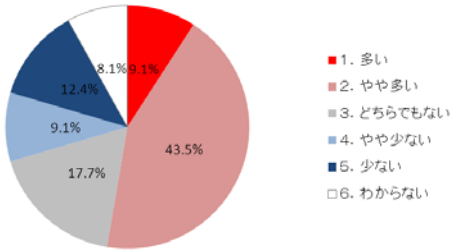
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・居住又は営業年数(問１)は、昭和 40 年代後半の計画開発であることから「40 年を超える」期間で居住している人が比較的少なく、30 年～40 年の層の割合が高い。
・周辺の空家の量に関する実感(問２(１))は、比較的多いと答える層が半数を超え、他地区に比べて突出して多い。
・周辺の空地の量に関する実感(問２(２))は、比較的多いと答える層が約４割を超え、他地区に比べて比較的多い。
・周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))は、「増えている」と答える層が半数を超え、他地区と比べて突出して多い。
・周辺の空地の 10 年間の変化についての実感(問３(２))は、「わからない」との回答が多いが、それを除くと「増えている」よりも、「減っている」と感じている者が多い。これは実態ともあっており、住民が正確に地域の状況を把握していることがわかる。
・空地であることの利点(問４)は、「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」の回答が約 52%と最も多く、次に「災害時の被害軽減や避難場所になる」の回答が約 36%と多い。
・空地であることの現在又は、将来の課題(問５)は、「雑草の繁茂など環境の悪化」が約８割を占めた。５地区全体で比べると、「ごみの不法投棄」であるとする者が比較的多い地区である。
・空地の利活用の意向(問６)は、５地区全体と比べると、「地域共同の菜園・農園として」「地域の公園として」「自宅敷地の拡張」の回答が比較的多い。
・空地の活用に際しての問題点(問７)は、「使う目的に対して小さすぎる」ことを挙げる者が多い。「地権者を特定できない」ことを問題点として挙げる回答者も、５地区全体の中では多い。
・隣接空地の活用意向(問８)は、空地を「借りたい」よりも「購入したい」意向の方が多い。
・所有している土地の活用意向(問９)は、81%と大半が「現在のまま」と答えている。

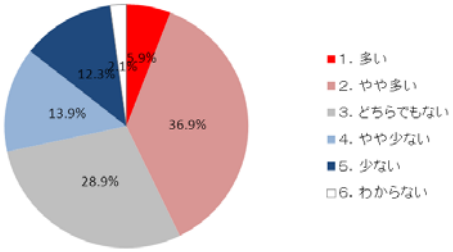
図表 3-3-1-2-34 居住または営業年数(問１)



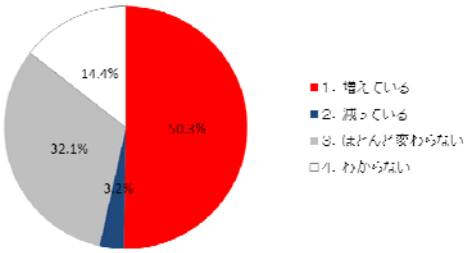
図表 3-3-1-2-35 周辺の空家の量に関する実感(問２(１))



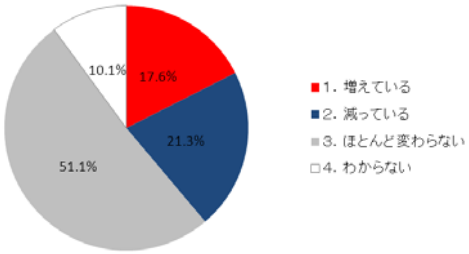
図表 3-3-1-2-36 周辺の空地の量に関する実感(問２(２))



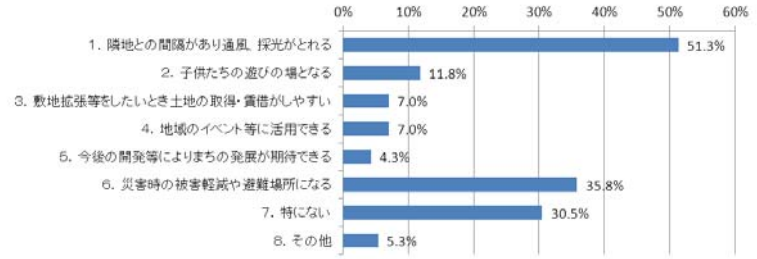
図表 3-3-1-2-37 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))



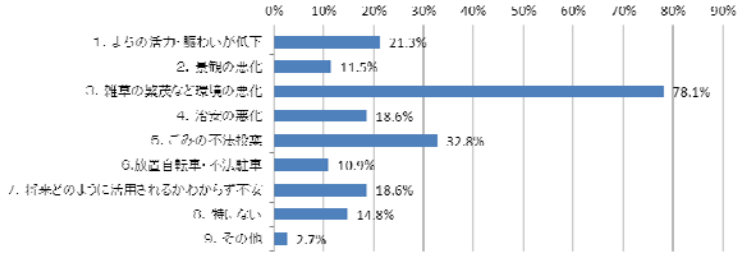
図表 3-3-1-2-38 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))



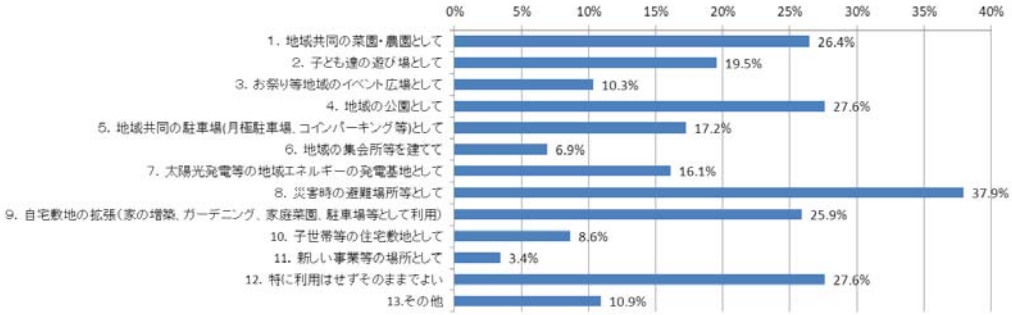
図表 3-3-1-2-39 空地であることの利点(問４)



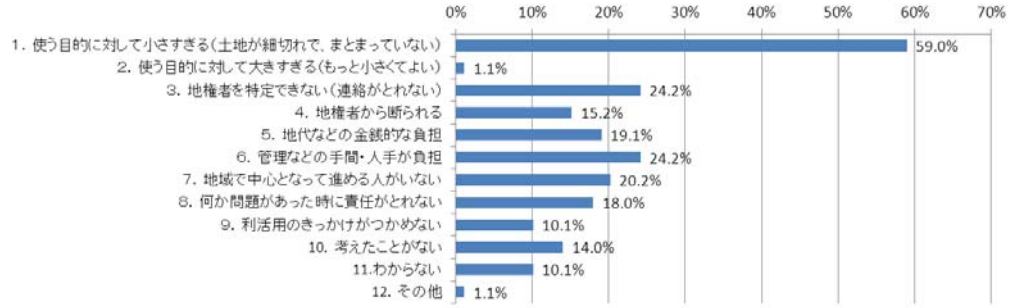
図表 3-3-1-2-40 空地であることの現在または将来の課題(問５)



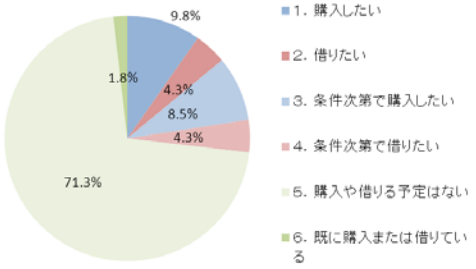
図表 3-3-1-2-41 空地の利活用の意向(問６)



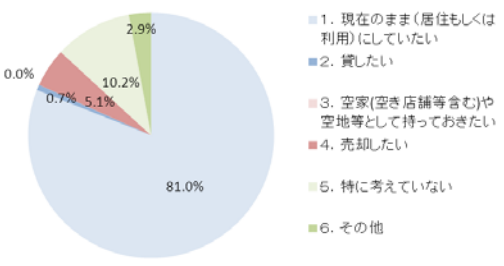
図表 3-3-1-2-42 空地の活用に際しての問題点(問７)



図表 3-3-1-2-43 隣の空地の活用意向(問８)



図表 3-3-1-2-44 所有している土地の活用意向(問９)

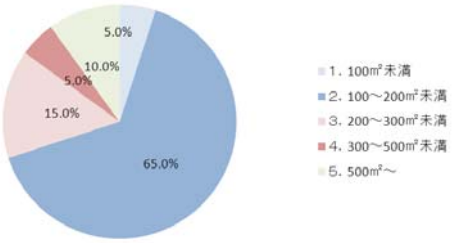


②土地所有者アンケートの結果概要

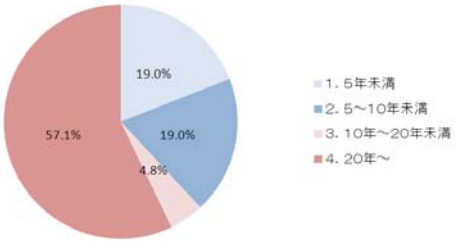
当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・空地の面積(問１(１))は、「100～200 ㎡未満」が 65%と大半を占めており、区画の規模とあっており、大きな空地は比較的少ない。
・空地にしている期間(問１(２))は、「20 年以上」と答える土地所有者が半分以上おり、開発当初に購入し、空地のままにしている土地所有者がいることも推定される。
・空地にしている理由(問１(３))は、「活用の計画や資金調達の目途がたたない」、「売りたいが買い手が見つからないため」と答える比率が高く、５地区全体の中でも高い。
・管理の内容(問２(１))は、「草刈や清掃等を行う」が約 90%と大半を占めている。
・管理の担い手(問２(２))は、「自身又は家族」の回答が約 45%であり、５地区全体と比べて、比較的多い。
・空地として所有する利点(問３(１))は、約 45%が「将来起こることに対して柔軟に対応できる」ことと回答し、次いで「特にない」「貸すことで賃料が得られる」の回答が多い。
・空地として所有する不利点(問３(２))は、「固定資産税等の税金がかかる」と回答する人が飛び抜けて多い。他地区と比べると「維持管理が大変である」という回答も多い。これは市が定期的に空地の雑草伐採等の管理を行い、その費用の請求等を行っていることなども要因として考えられる。
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)は、「売却や貸す予定がない」の回答が多いが、それを除くと売却意向の方が貸す意向よりも比較的多い。
・空地の利活用の意向(問５)は、他地区と比べて、「自宅敷地の拡張」の回答が比較的多い。
・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問６(１))は、「詳しく検討したことない」を含めると、半分以上が、検討経験がないことがわかる。

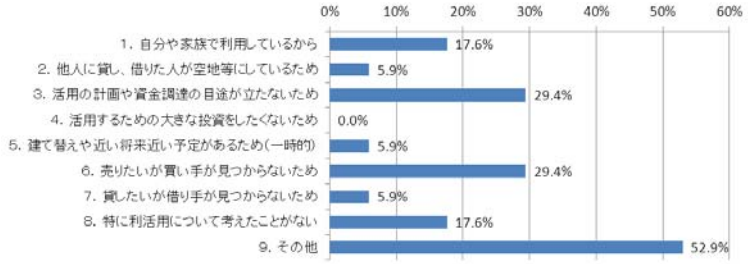
図表 3-3-1-2-45 空地の面積(問１(１))



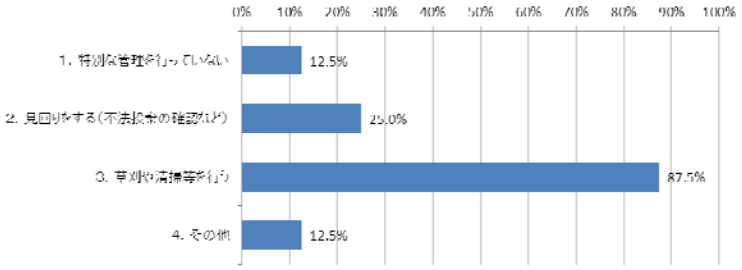
図表 3-3-1-2-46 空地にしている期間(問１(２))



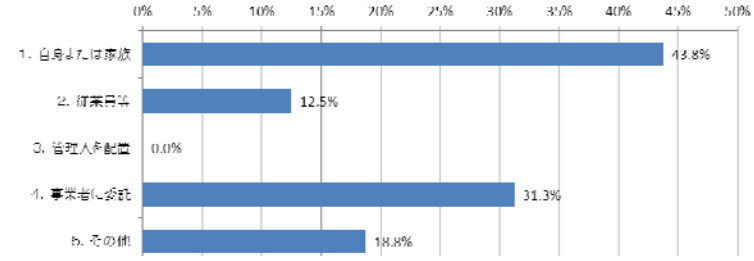
図表 3-3-1-2-47 空地にしている理由(問１(３))



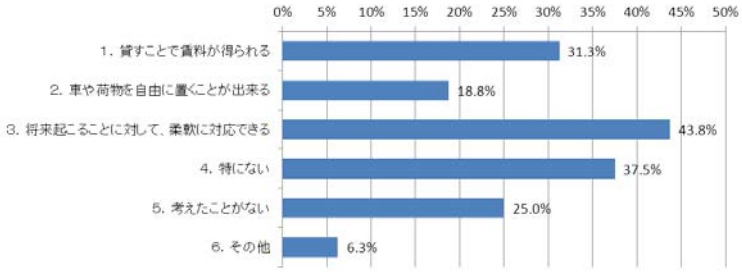
図表 3-3-1-2-48 管理の内容【複数回答】(問２(１))



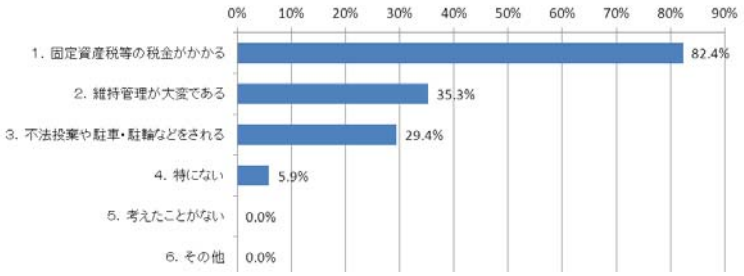
図表 3-3-1-2-49 管理の担い手【複数回答】(問２(２))



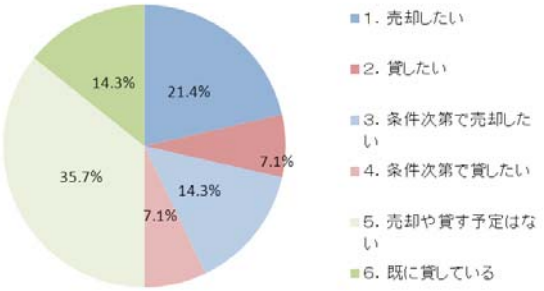
図表 3-3-1-2-50 空地として所有する利点【複数回答】(問３(１))



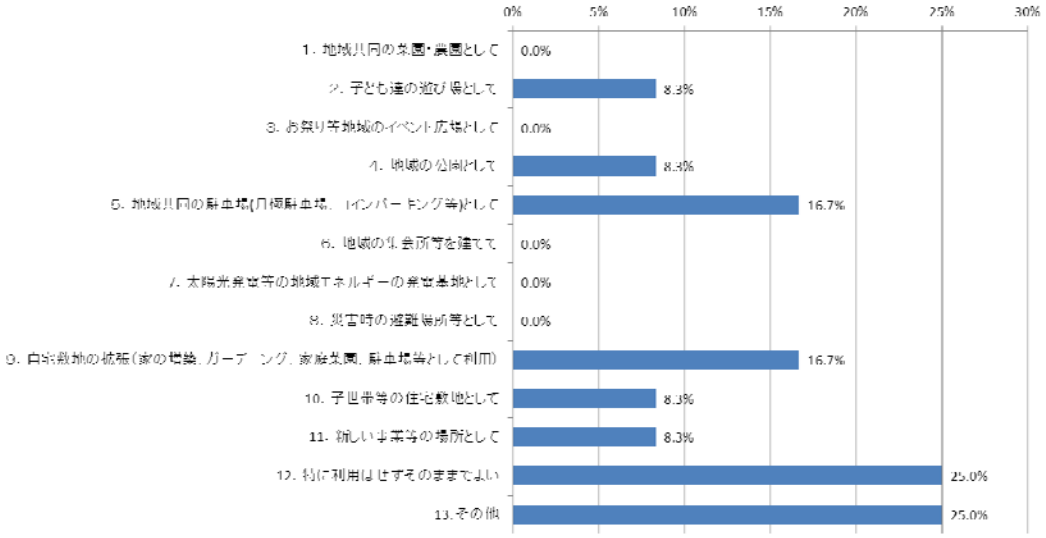
図表 3-3-1-2-51 空地として所有する不利点【複数回答】（問３（２））



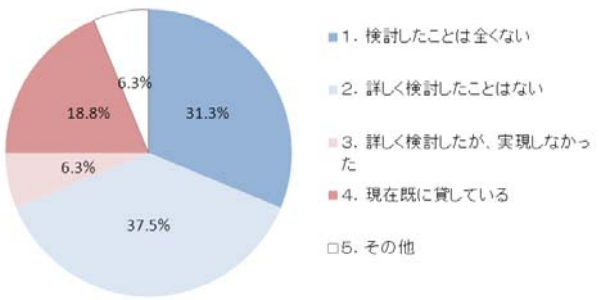
図表 3-3-1-2-52 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向（問４）



図表 3-3-1-2-53 空地の利活用の意向【複数回答】（問５）



図表 3-3-1-2-54 空地の賃貸または売却の検討の経験（問６（１））



３－１－３　Ｃ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

Ｃ地区は、四方を幹線道路に囲まれた地区である。地区の南西端に地下鉄駅を内包している。

当地区は、城下町として碁盤の目状の町割りが形成されていたが、戦災により焼失し、戦後はヤミ市として繊維品の問屋などが集積した。1965 年(昭和 40 年)ごろに、戦災復興土地区画整理事業が行われ、道路等の拡幅と共に、繊維の問屋ビル等が建てられた。

現在は問屋の数は減少しているが、地区の北側に市役所等が位置しており、当地区も低層～高層ビルが建つビジネス街となっている。その一方で、近年は問屋ビル等の除却後に平面又は機械式の時間貸や月極の駐車場が立地するケースが目立っている。

図表 3-3-1-3-1 対象地区の位置（Ｃ地区）

図表 3-3-1-3-2 対象地区の範囲

図表 3-3-1-3-3 地下鉄駅の地上出口
（左側が対象地区）

図表 3-3-1-3-4 地区内の通沿い

②都市計画の指定等

Ｃ地区は、対象地区内の全てが商業地域(80／600)である。

土地利用の現況は、高層ビル、商店、マンションなどの高層ビルそして駐車場としての利用が多くなっている。

図表 3-3-1-3-5 都市計画図（Ｃ地区）

なお、当地区では、市条例及び市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例に基づき、延べ床面積 1,500 ㎡以上のオフィスや、中高層の共同住宅を建設する際に、駐車場の附置が義務付けられている。

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-3-6 現地の概況(2012 年)（C地区）

時間貸し(コインパーキング)駐車場が多い

地区内には、立体駐車場も散見される

タワー型駐車場もいくつか見られる

敷地形状が間口が狭く、奥行きが深いため、駐車場も奥行きが深いものが多い

交差点横の好立地の場所でも大規模駐車場が見られる

地区内は、繊維街として発展してきた

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年(平成２年)から７年にかけて減少が見られるものの、その後は横ばいとなっている。世帯数は、1990 年(平成２年)から７年にかけて減少したが、その後５年おきに約１割増加している。

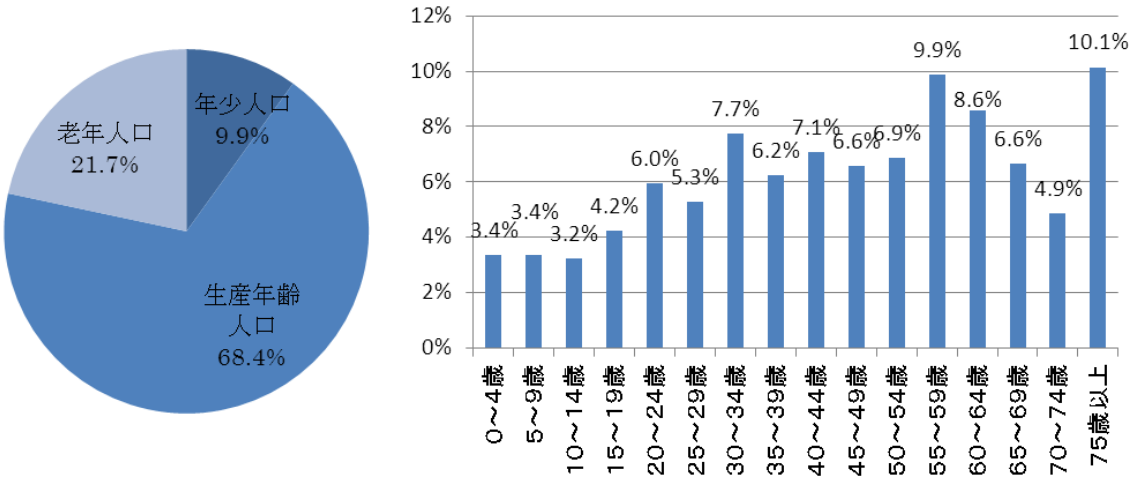
また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 22%である。５歳階級別の人口を見ると、75 歳以上の割合が最も高く、２番目が団塊の世代である 55～59 歳となっており、今後さらに高齢化が進行すると推量される。

図表 3-3-1-3-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,638	1,401	-14.5%	1,406	0.4%	1,459	3.8%
世帯数	639	585	-8.5%	656	12.1%	741	13.0%
世帯人員	2.6	2.4	-6.6%	2.1	-10.5%	2.0	-8.1%

出典:国勢調査

図表 3-3-1-3-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)

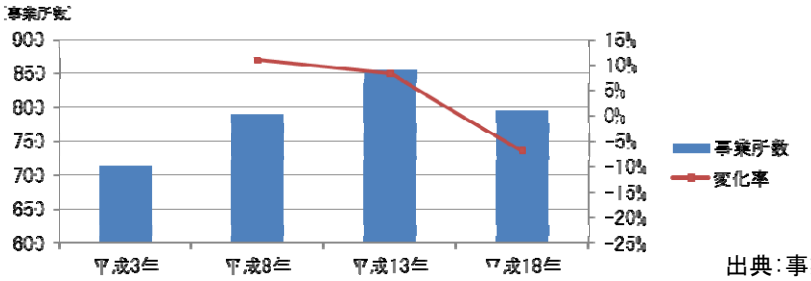


出典:国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家空き家率、地価公示等）

事業所数を見ると、2001 年(平成 13 年)までは増加しているものの、2001 年(平成 13 年)から 18 年の間に減少に転じている。

図表 3-3-1-3-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)に 23.2%から 2003 年(平成 15 年)に 18.0%と減少するが、2008 年(平成 20 年)にかけて再度増加に転じ 21.7%となった。

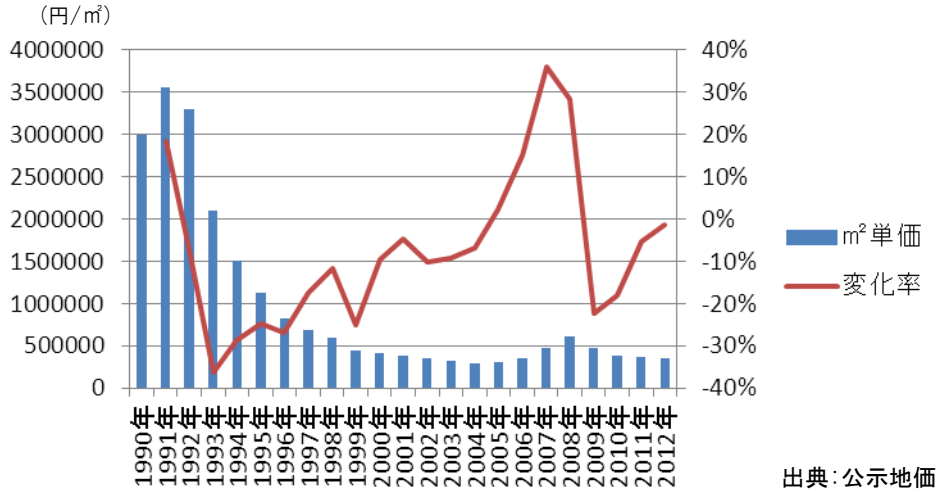
図表 3-3-1-3-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	42,990	9,320	21.7%
平成 15 年	37,600	6,750	18.0%
平成 10 年	31,920	7,390	23.2%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1991 年(平成３年)をピークに 2004 年(平成 16 年)頃まででピーク時の約９割にまで下落したが、2008 年(平成 20 年)にかけて回復していたが、2008 年(平成 20 年)以降、再度下落している。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-3-11 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<商業地域>)



出典：公示地価

２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

C地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用変化を把握した。その結果は下記のとおりである。

1990 年(平成２年)の現況を見ると、5.6%だった駐車場の割合が、2010 年(平成 22 年)には 13.2%と約 2.5 倍となっている。駐車場の増加に伴い未利用地、その他空地に減少が見られる。2005 年(平成 17 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけては宅地から駐車場になる動きが増加している。

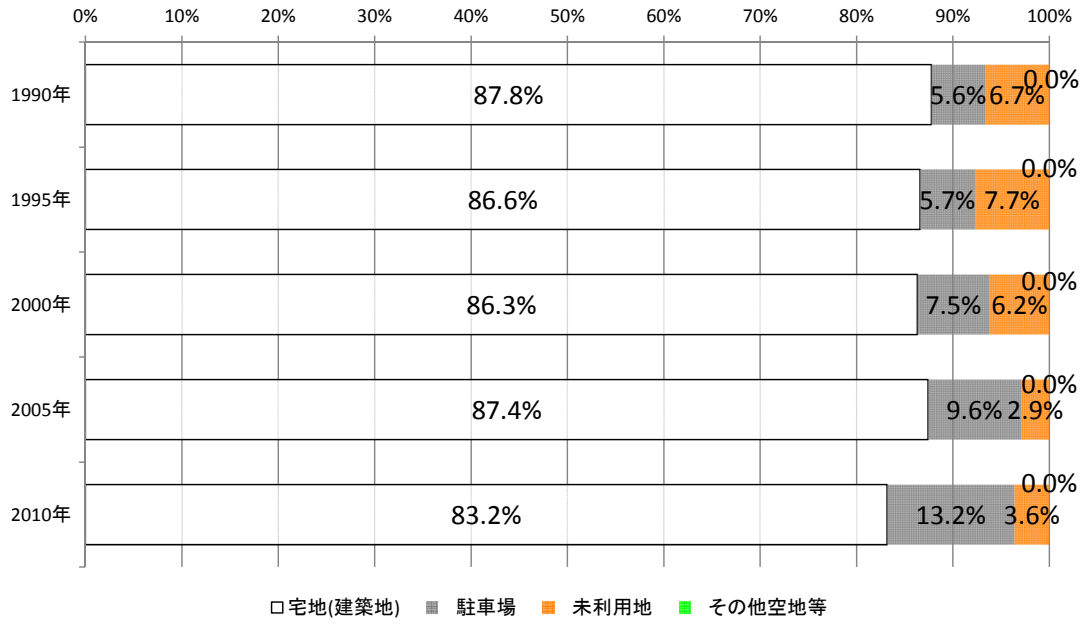
1990 年(平成２年)に比べ、20 年後の 2010 年(平成 22 年)には、空地比率が 12.2%から 16.8%に増加している。1992 年(平成４年)から急激に下落し続けた地価との関連性はみられない。

図表 3-3-1-3-12　５時点の宅地・空地の現況面積

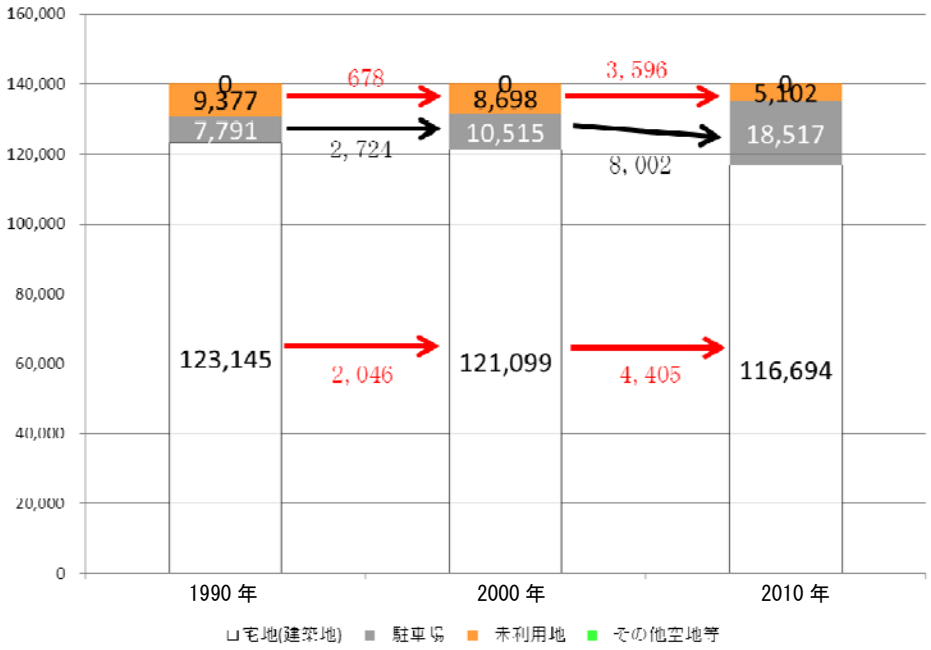
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積（㎡）	(割合)	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**123,145**	**87.8%**	**121,486**	**86.6%**	**-1.2%**	**121,099**	**86.3%**	**-0.3%**	**122,648**	**87.4%**	**1.1%**	**116,694**	**83.2%**	**-4.2%**
空地計	**17,168**	**12.2%**	**18,827**	**13.4%**	**1.2%**	**19,214**	**13.7%**	**0.3%**	**17,665**	**12.6%**	**-1.1%**	**23,619**	**16.8%**	**4.2%**
駐車場	7,791	5.6%	8,019	5.7%	0.2%	10,515	7.5%	1.8%	13,539	9.6%	2.2%	18,517	13.2%	3.5%
未利用地	9,377	6.7%	10,808	7.7%	1.0%	8,698	6.2%	-1.5%	4,126	2.9%	-3.3%	5,102	3.6%	0.7%
その他空地	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝140,313 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-3-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-3-14　３時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

当地区は、戦災復興土地区画整理事業により街区が形成されたが、個々の敷地の間口が狭く短冊状に区画が割られていることが特徴的であり、間口が狭いために建物利用がしづらい側面があり、空地が発生する一つの要因になっていると推定される。

年代別にみると、1990 年(平成２年)時は、未利用地が中心であったが、年を経るにつれ、駐車場に変わっていく傾向がみられる。また、建物の除却により空地となった際に駐車場となる傾向がみられる。

なお、新たな駐車場整備により、駐車場同士が隣接しても、敷地を一体化することは少なく、個別にコインパーキング等として利用されるケースが多い。

図表 3-3-1-3-15 空地の現況図(1990 年)（C地区）

(1990 年)

図表 3-3-1-3-16 空地の現況図(2000 年)（C地区）

図表 3-3-1-3-17 空地の現況図(2010 年)（Ｃ地区）

(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の約 14%に土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化するよりも空地化した割合が若干多く、わずかではあるが空地化が進んだといえる。空地用途変更は約２％だった。

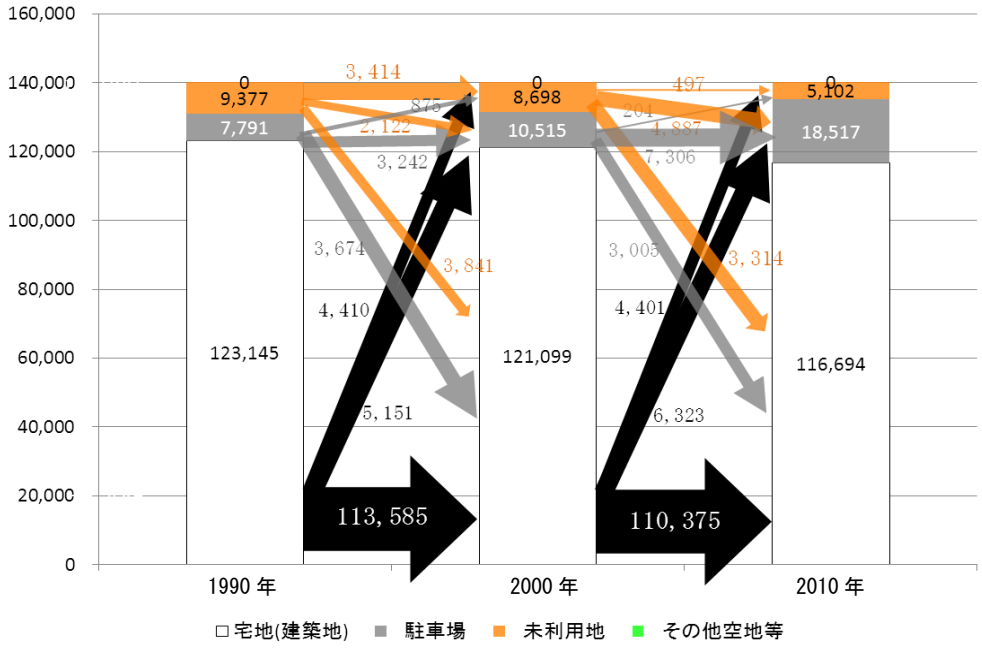
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の約 16%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりもわずかに増加した（1.5 ポイント)。空地化は前の期間に比べ 0.8 ポイント増加し、宅地化の動きはそれに伴うように鈍化した（－0.9 ポイント)。空地間の用途変化の動きは約 1.7 倍となった。

図表 3-3-1-3-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**120,240**	**85.7%**	**118,179**	**84.2%**	**-1.5%**
変化あり計	**20,073**	**14.3%**	**22,134**	**15.8%**	**1.5%**
宅地→空地(空地化)	9,560	6.8%	10,724	7.6%	0.8%
空地→宅地(宅地化)	7,515	5.4%	6,319	4.5%	-0.9%
空地→空地（空地用途変化）	2,997	2.1%	5,092	3.6%	1.5%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝140,313 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-3-19　３時点の空地変化の詳細分析

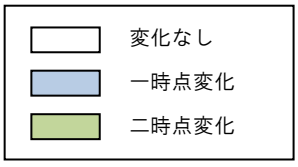


図表 3-3-1-3-20 ３時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	103,964	74.1%
宅地	宅地	駐車場	6,008	4.3%
宅地	宅地	未利用地	4,401	3.1%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	1,385	1.0%
宅地	駐車場	駐車場	2,979	2.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	1,431	1.0%
宅地	未利用地	駐車場	2,979	2.1%
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	3,463	2.5%
駐車場	宅地	駐車場	211	0.2%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	995	0.7%
駐車場	駐車場	駐車場	2,247	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	295	0.2%
駐車場	未利用地	駐車場	434	0.3%
駐車場	未利用地	未利用地	147	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	3,737	2.7%
未利用地	宅地	駐車場	104	0.1%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	625	0.4%
未利用地	駐車場	駐車場	1,293	0.9%
未利用地	駐車場	未利用地	204	0.1%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	1,588	1.1%
未利用地	未利用地	駐車場	1,475	1.1%
未利用地	未利用地	未利用地	351	0.2%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計（地区面積）			140,313	100.0%

図表 3-3-1-3-21 ３時点の変化回数別の集計

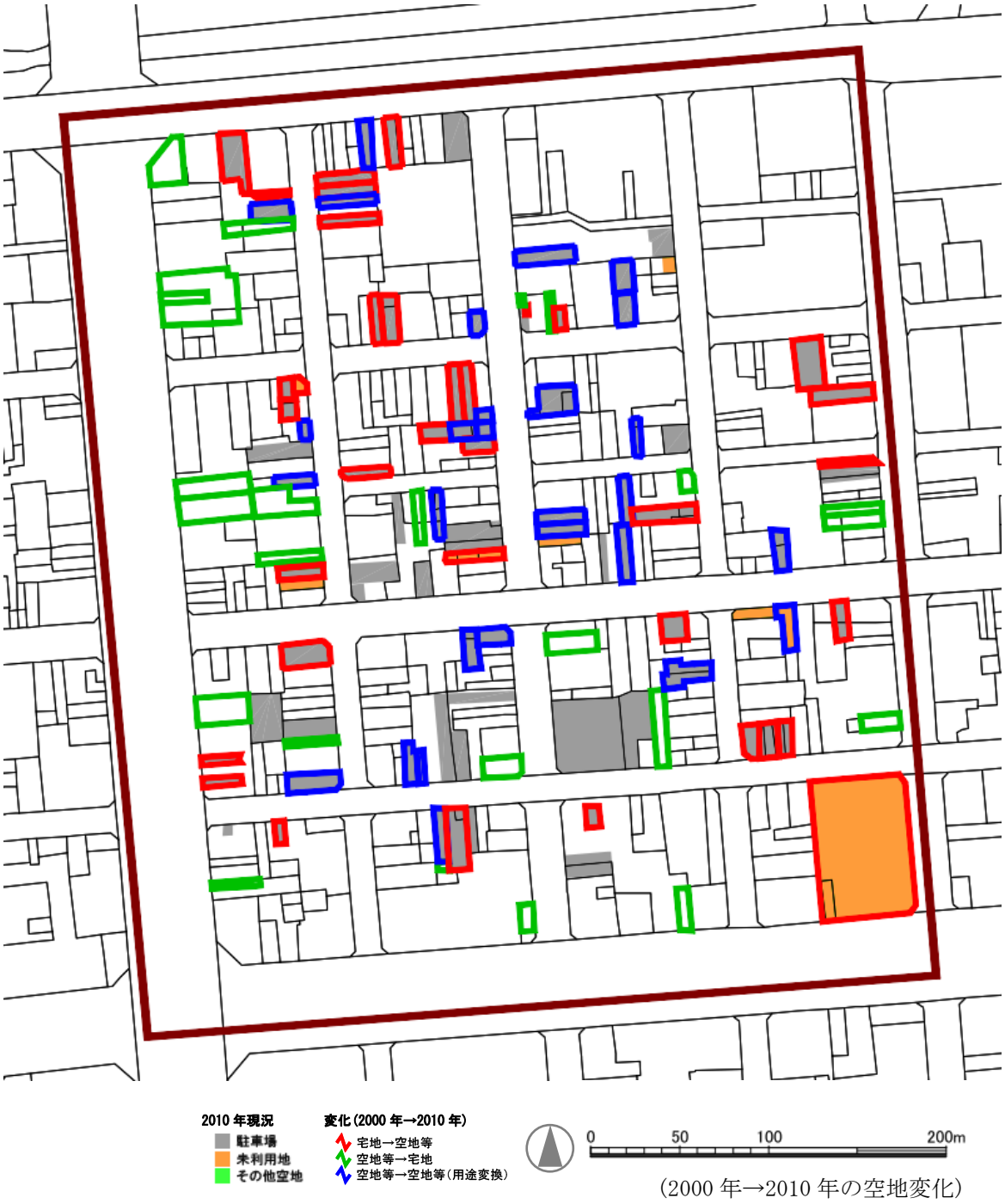
	面積	比率
変化なし	106,562	75.9%
１回変化	26,083	18.6%
２回変化	7,668	5.5%
合計	140,313	100.0%



図表 3-3-1-3-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)（C地区）

(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-3-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（C地区）



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-3-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)（C地区）

空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３）登記簿による空地の概況の把握

当地区に 2010 年(平成 22 年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況（空地所有者の名寄せ）

当地区の 2010 年(平成 22 年)時点における空地の総筆数は 88 筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、空地所有者は計 66 名であった。複数の筆を所有する者は 12 名おり、５筆以上の所有者が２名、４筆所有者が３名、３筆所有者が３名、２筆所有者が４名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況（筆別に集計）

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは約 44%の空地が一区画あたり 100 ㎡～200 ㎡であり、最も多い。一方で地積ベースでは、100～200 ㎡と 300～500 ㎡以上が約３割と同程度を占めた。500 ㎡未満の土地は、筆数ベースで約 97%、地積ベースで約 90%を占めた。

図表 3-3-1-3-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
１．100 ㎡未満	10	11.4%	571	2.9%
２．100～200 ㎡	39	44.3%	6,085	31.4%
３．200～300 ㎡	20	22.7%	4,820	24.9%
４．300 ㎡～500 ㎡	16	18.2%	5,941	30.6%
５．500 ㎡～1,000 ㎡	3	3.4%	1,971	10.2%
６．1,000 ㎡以上	0	0.0%	0	0.0%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約６割が法人であり、個人は４割程度であった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-3-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．個人	35	39.8%	7,241	37.3%
２．法人	52	59.1%	11,993	61.9%
３．公共団体	1	1.1%	154	0.8%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースで地区内が約 47%であり、地区外居住者が約53%と拮抗していた。また、市内の比率が他地区に比べて多かった。地区内と市内を合わせると筆数及び面積ベースで約９割を占めるなど、空地の近くに住む土地所有者が多いことが特徴的であった。

図表 3-3-1-3-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．地区内	41	46.6%	9,163	47.3%
２．市内(1.除く)	35	39.8%	7,949	41.0%
３．県内(1.2.除く)	4	4.5%	546	2.8%
４．県外	8	9.1%	1,730	8.9%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010年(平成22年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化[15]」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990年(平成２年)以前から空地であったものが約３割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

その後の空地化をみると、1990～1995年(平成２～７年)と2005～2010年(平成17～22年)がそれぞれ20筆前後あり、地積ベースでも２～３割程度を占めた。

図表 3-3-1-3-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．1990年以前から空地	24	27.3%	5,491	28.3%
２．1990～1995年	22	25.0%	5,599	28.9%
３．1995～2000年	12	13.6%	2,143	11.1%
４．2000～2005年	11	12.5%	2,306	11.9%
５．2005～2010年	19	21.6%	3,848	19.8%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

⑤空地である期間

2010年(平成22年)時点の空地について、空地である期間[16]をみると、筆ベースでは20年以上空地である敷地は、筆数・地積共に３割弱であった。一方で、10年以内のものも３割程度あり、他地区に比べて比較的空地の流動性が高いことが推定される。

図表 3-3-1-3-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．５年以内（１期間）	18	20.5%	3,531	18.2%
２．５～10年（２期間）	10	11.4%	2,100	10.8%
３．10～15年（３期間）	17	19.3%	3,158	16.3%
４．15～20年（４期間）	19	21.6%	5,108	26.3%
５．20年以上（５期間）	24	27.3%	5,491	28.3%
小計	88	100.0%	19,388	100.0%

[15] 1990年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

[16] ５年おきの住宅地図を元に５年を１つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990 年(平成２年)以降に空地化した 64 筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した[17]。「１．所有権の変化なし」は筆数ベースで約５割、地積ベースで約６割であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「３．空地化と同時期に所有権変化」が 19 筆(約 30%)であり、その他に「２．空地化の前期間に所有権変化」が４筆(約６%)、「４．空地化の後期間に所有権変化」が８筆(約 13%)であった。

何らかの所有権の変化があった 31 筆の内訳をみると、売買のみを伴う所有権の変化が 19 筆、相続のみを伴う所有権の変化が５筆、その他（贈与、共有物分割等）が７筆であった。相続と売買が近い期間で起きているものは見られなかった。

図表 3-3-1-3-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．所有権の変化なし[18]	33	51.6%	8,766	63.1%
２．空地化の前期間に所有権変化	4	6.3%	733	5.3%
３．空地化の同時期に所有権変化	19	29.7%	3,242	23.3%
４．空地化の後期間に所有権変化	8	12.5%	1,156	8.3%
5．不明[19]	0	0.0%	0	0.0%
小計	64	100.0%	13,897	100.0%

図表 3-3-1-3-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2000～2005 年	宅地→未利用地(→駐車場)	後５年	売買(2008 年)	なし
2	2000～2005 年	宅地→未利用地(→駐車場)	後５年	相続(2006 年)	なし
3	1990～1995 年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	相続税物納(1995 年)→売買(1996 年)	なし
4	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994 年)→売買(2008 年)	なし
5	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1954 年)→売買(2007 年)	なし
6	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1984 年)→売買(2007 年)	なし
7	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1972 年)→売買(2007 年)	なし
8	2000～2005 年	宅地→駐車場	同時期	交換(1984 年)→売買(2000 年)	なし

[17] ５年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化（空地化）した期間（５年）を軸に、「当該期間（同期間）」、「前後の期間（前期間、後期間）」において所有権の変化があるかを確認した。

[18] 「１．所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

[19] 「５．不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの（例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうかが把握できないもの）が該当する。

図表 3-3-1-3-32 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
9	1995～2000 年	(駐車場→)宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	一部贈与(1977～80 年)→共有物分割(1990 年)→一部贈与(1997～2002 年)	分筆(1990 年)
10	1995～2000 年	宅地→未利用地(→駐車場)	前５年	一部贈与(1980～1982 年)→共有物分割(1990 年)	分筆 (1990 年)
11	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1961 年)→2009 年(相続)	なし
12	1990～1995 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1990 年)	なし
13	2005～2010 年	宅地→未利用地	同時期	相続(1974 年)→売買(2010 年)	なし
14	2000～2005 年	宅地→駐車場	後５年	相続(1968 年)→売買(2006 年)→売買(2010 年)	なし
15	2005～2010 年	宅地→駐車場	前５年	売買(1973 年)→売買(2003 年)	なし
16	1990～1995 年	宅地→未利用地(→駐車場)	前５年、後５年	売買(1989 年)、競売(1997 年)、売買(2003 年)	分筆(1979 年)
17	1990～1995 年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	合併による登記(1989 年)→売買(1990 年)→売買(1990 年)→競売(1997 年)→売買(2003 年)	なし
18	1990～1995 年	宅地→未利用地(→駐車場)	同時期	代物弁済(1990 年)→競売(1997 年)→売買(2003 年)	分筆(1990 年)
19	1995～2000 年	宅地→駐車場	後５年	相続(2006 年)	なし
20	1995～2000 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1943 年)→相続(1996 年)→相続(1999 年)	なし
21	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1999 年)→売買(2007 年)→売買(2009 年)	なし
22	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1999 年)→売買(2007 年)→売買(2009 年)	なし
23	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1947 年)→相続(1999 年)→売買(2007 年)→売買(2009 年)	なし
24	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	売買(1947 年)→相続(1999 年)→売買(2007 年)→売買(2009 年)	なし
25	1990～1995 年、2000～2005 年	宅地→未利用地→宅地→駐車場	後５年	売買(2007 年)	分筆(2007 年)
26	1990～1995 年、2000～2005 年	宅地→未利用地→宅地→駐車場	後５年	売買(2007 年)	分筆(2007 年)
27	1990～1995 年、2000～2005 年	宅地→未利用地→宅地→駐車場	後５年	売買(1981 年)→売買(2007 年)	なし
28	1990～1995 年、2005～2010 年	宅地→未利用地→宅地→駐車場	同時期	売却(1990 年)→売買(1998 年)→売買(2004 年)→売買(2006 年)	なし
29	2005～2010 年	宅地→駐車場	前５年	相続(1965 年)→一部贈与(2001 年)	なし
30	1995～2000 年	宅地→駐車場	後５年	相続(1984 年)→相続(2004 年)	なし
31	1990～1995 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1994 年)	分筆(1972 年)

４）地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	１．市全体の空地の状況について 〇市全体の空地発生状況 ・都市計画基礎調査の一環として 2002 年（平成 14 年）、2007 年（19 年）及び（2011 年）23 年に、市独自で未利用地の分布及びデータを作成している。空き地の量について、大幅に増えているとは認識していない。 〇中心部での駐車場の整備について ・駐車場整備計画があるが、駐車場をつくればつくるほど自動車を呼び込んでしまう側面もある。 ・中心部での駐車場は、実際供給過多であると思う。 ・コインパーキングは駐車場政策としてとらえにくい。
自治会長等へのヒアリングの概要	〇地区内の空地増加についての考え ・景気が悪いことから、商売を止めることで空き家（空き店舗）・空地が増加するが、新規利用は少ない。また単純に古い、あるいは元々住居併用型の問屋としての用途であったことから、空き家となっても店舗だけの利用等がしづらく、このことも空き家等の再入居、再利用が進まないことにつながっている。 ・地価が高く、より安い土地を求めて企業が郊外へ移転する。ビルを持っていては固定資産税が多くかかるという考え方から、建物を壊して駐車場とする。このことが空地、駐車場の増加につながっていると考えている。 〇空地が増加していることに関する実感について ・駐車場が増え続けているが、その駐車場も利用が埋まらず、空きが増加している。 ・これまでは月極よりも時間貸し駐車場の方が儲かっていたが、最近は時間貸しの値段も競争によって安価になっている。 〇駐車場以外での空地利用等に関するアイデアについて ・駐車場以外の空地利用の話は聞いたことがない。散発的に空地が発生しているので利用が難しい。 ・屋台村などは、周囲の飲食店の反発により難しいだろう。 ・市民農園はビル群があるので日当たりが悪く、難しい。屋上に菜園をつくることは自分も行っている。

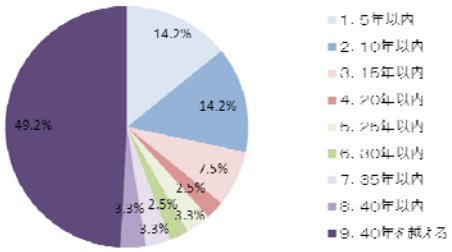
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

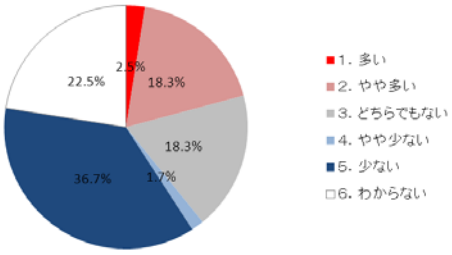
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・居住又は営業年数(問１)は、居住年数「40 年を超える」が約半数を占め、長期間居住している層が多い。
・周辺の空家の量に関する実感(問２(１))は、「少ない」という回答が最も多い。
・周辺の空地の量に関する実感(問２(２))は、空家の量に関する実感と同様に、「少ない」という回答が最も多く、ヒアリングや実態調査と異なる結果となった。
・周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))は、「ほとんどかわらない」と「わからない」を除くと、「増えている」と実感している。
・周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))は、空家と同様で、「増えている」と実感されていることがわかる。
・空地であることの利点(問４)は、「特にない」が最も多く、「災害時の被害軽減や避難場所になる」、「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」が次に多い。
・空地であることの現在又は、将来の課題(問５)は、５地区全体と比べると、「まちの活力・賑わいが低下」の回答が比較的多い。
・空地の利活用の意向(問６)は、現在も空地の多くが駐車場として利用されているが、今後もなお「地域共同の駐車場として」空地を活用したい意向が強い。
・空地の活用に際しての問題点(問７)は、「使う目的に対して小さすぎる」だと多くが指摘している。
・隣接空地の活用意向(問８)は、「購入や借りる予定はない」という回答が大半を占めている。
・所有している土地の活用意向(問９)は、「現在のまま」が約７割を占めている。

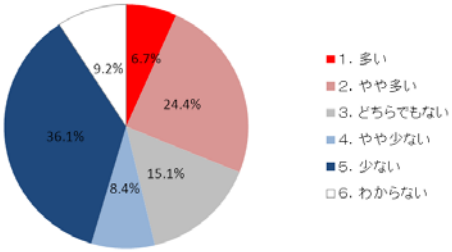
図表 3-3-1-3-33 居住または営業年数(問１)



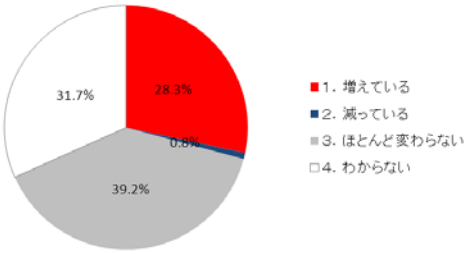
図表 3-3-1-3-34 周辺の空家の量に関する実感(問２(１))



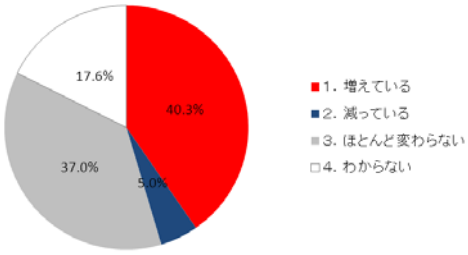
図表 3-3-1-3-35 周辺の空地の量に関する実感(問２(２))



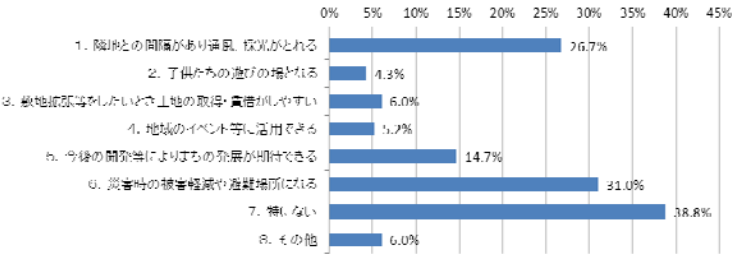
図表 3-3-1-3-36 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))



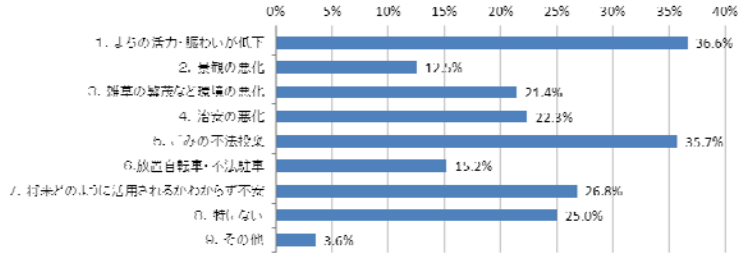
図表 3-3-1-3-37 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))



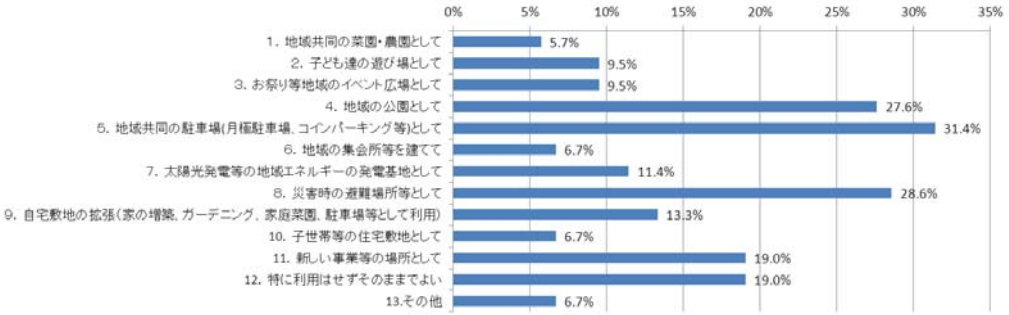
図表 3-3-1-3-38 空地であることの利点（問４）



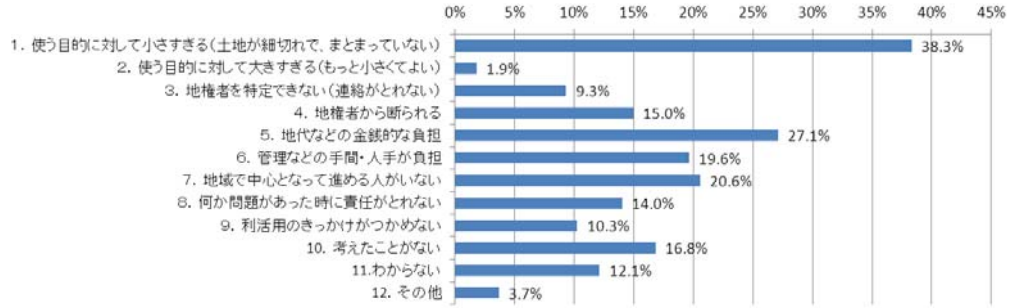
図表 3-3-1-3-39 空地であることの現在または将来の課題（問５）



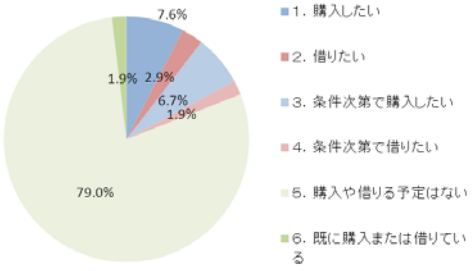
図表 3-3-1-3-40 空地の利活用の意向（問６）



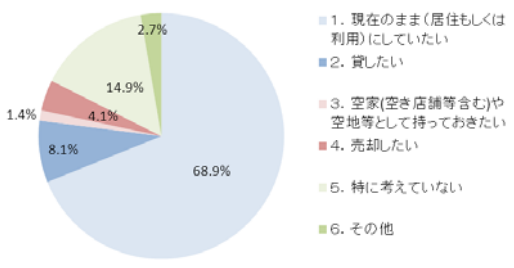
図表 3-3-1-3-41 空地の活用に際しての問題点（問７）



図表 3-3-1-3-42 隣の空地の活用意向（問８）



図表 3-3-1-3-43 所有している土地の活用意向（問９）

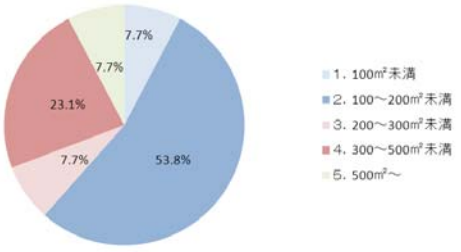


②土地所有者アンケートの結果概要

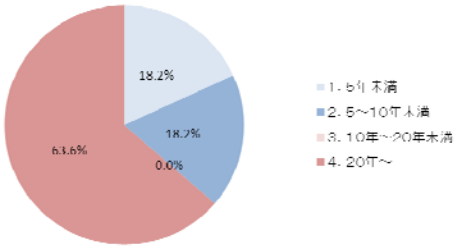
当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・空地の面積(問１(１))は、「100～200 ㎡未満」の空地が半数を占め、次に「300～500㎡未満」の空地が多い。
・空地にしている期間(問１(２))は、「20 年以上」空地であるが５割以上である。
・空地にしている理由(問１(３))は、「他人に貸し、借りた人が空地等にしているため」という回答が多く、他地区と比べると、この傾向が強い。
・管理の内容(問２(１))は、５地区全他では「草刈や清掃等を行う」が多いが、当地区は「特別な管理を行っていない」回答する割合が高かった。当地区は、駐車場利用の空地が多いためと考えられる。
・管理の担い手(問２(２))は、事業者に委託する傾向が強い。
・空地として所有する利点(問３(１))は、ほとんどが「貸すことで賃料が得られる」と回答している。
・空地として所有する不利点(問３(２))は、「固定資産税等の税金がかかること」とする回答が多いが、他地区と比べて、「不法投棄や駐車・駐輪などをされる」ことも問題としている。
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)からは、「既に貸している」という回答が大半を占めている。
・空地の利活用の意向(問５)は、「新しい事業等の場所として」の意向が最も多くみられ、次に駐車場利用の意向が多くなっている。
・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問６(１))は、ほとんどが経験ももっており、「現在既に貸している」という回答が大半を占めている。

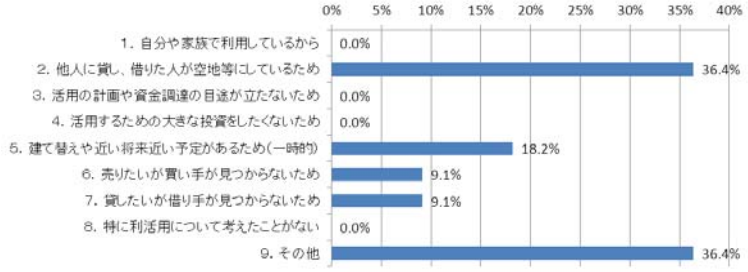
図表 3-3-1-3-44 空地の面積(問１(１))



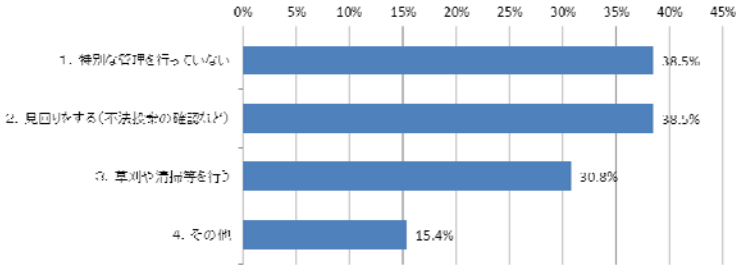
図表 3-3-1-3-45 空地にしている期間(問１(２))



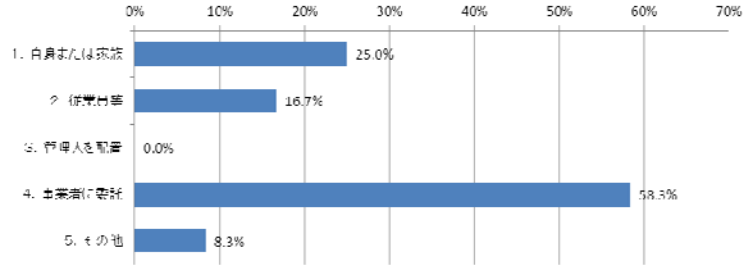
図表 3-3-1-3-46 空地にしている理由(問１(３))



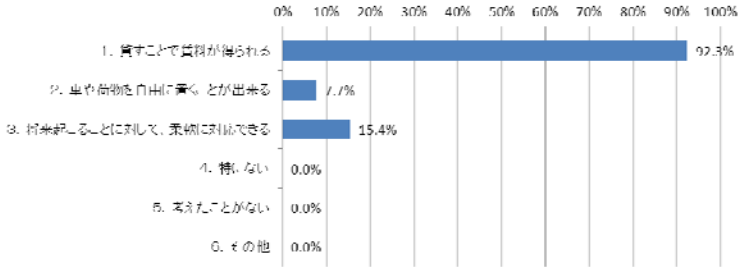
図表 3-3-1-3-47 管理の内容【複数回答】（問２（１））



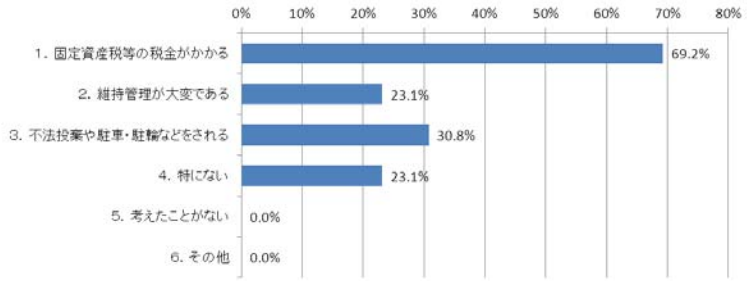
図表 3-3-1-3-48 管理の担い手【複数回答】（問２（２））



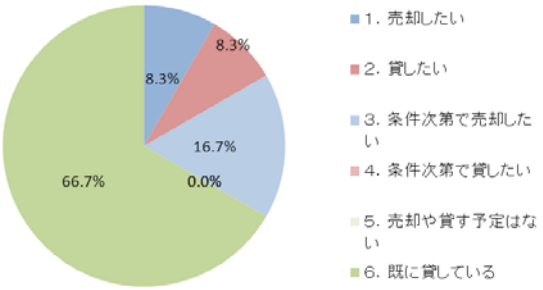
図表 3-3-1-3-49 空地として所有する利点【複数回答】（問３（１））



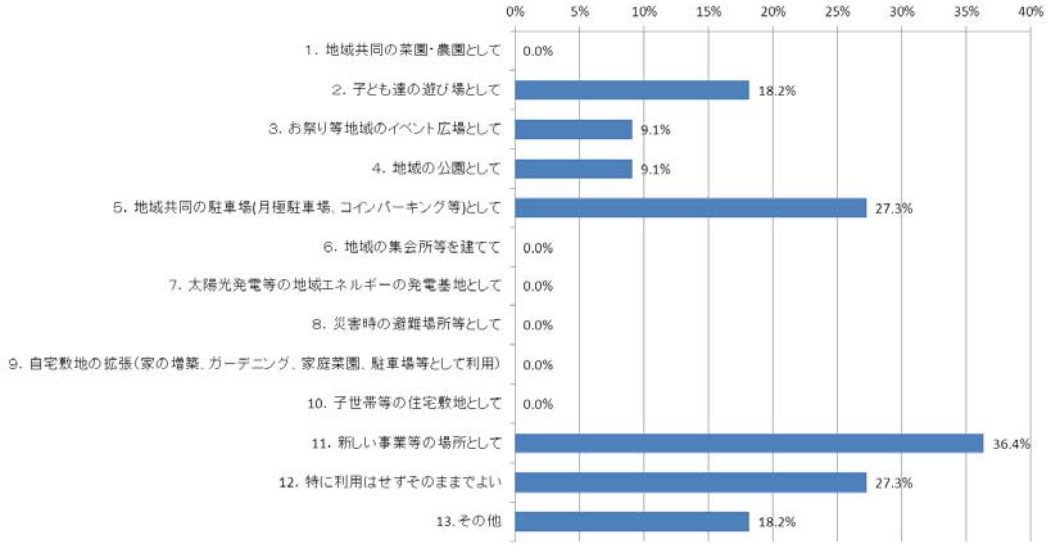
図表 3-3-1-3-50 空地として所有する不利点【複数回答】（問３（２））



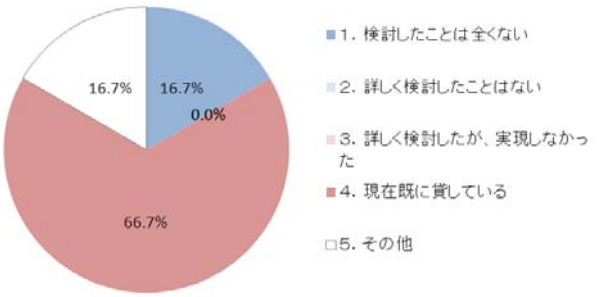
図表 3-3-1-3-51 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)



図表 3-3-1-3-52 空地の利活用の意向【複数回答】(問５)



図表 3-3-1-3-53 空地の賃貸または売却の検討の経験 (問６(１))



３－１－４　Ｄ地区

１）地区の概況

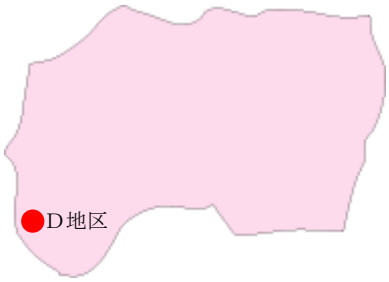
(1)立地特性

①立地特性

Ｄ地区は、市の南西端にある工業地（住宅、商業も混在）であり、徒歩 15 分圏内に JR 線の駅がある。

地区内は、工場や倉庫であった所が、駐車場や大規模なミニ戸建て住宅地に転換する箇所が見られ、住宅と工業の混在が進んでいる。

図表 3-3-1-4-1 対象地区の位置（Ｄ地区）



図表 3-3-1-4-2 対象地区の範囲

図表 3-3-1-4-3 住工混在地に位置する駐車場

図表 3-3-1-4-4 地区内のミニ戸建住宅地

②都市計画の指定等

Ｄ地区は、対象地区内の西が工業地域、東側は準工業地域である。土地利用の現況は、工場とミニ戸建て、中低層の集合住宅が入り交じる住工混在型である。

図表 3-3-1-4-5 都市計画図（Ｄ地区）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-4-6 現地の概況（2012 年）（Ｄ地区）

生産緑地

管理されていない空地

「ガレージ」形式の車庫も散見される

月極駐車場の奥にある店舗従業員用駐車場

宅地の敷地規模が全体的に小さいため、小規模な空地も生じている

屋根付きの大規模駐車場

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年(平成２年)から一貫して減少しているが、減少幅は小さくなってきている。世帯数も似た動向を示しており、同じく減少しているものの減少幅は小さくなってきている。

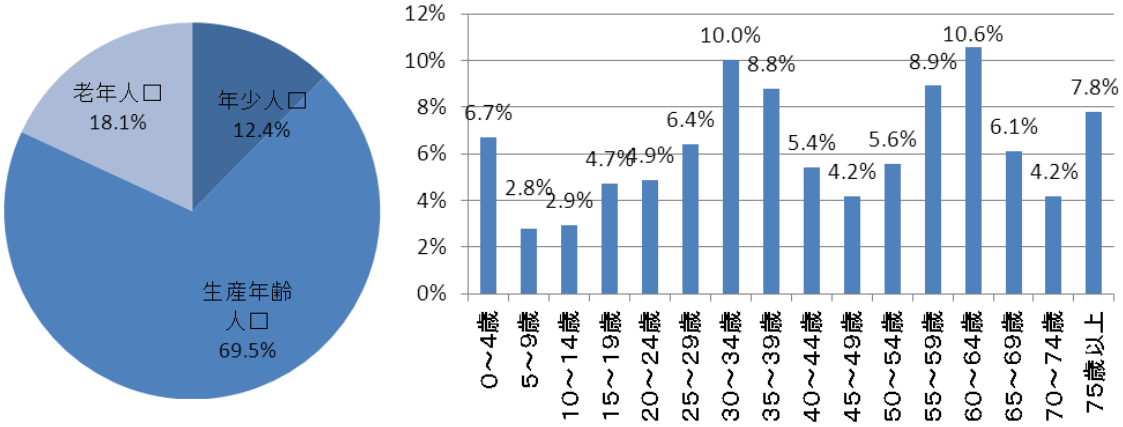
また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 18%である。５歳階級別の人口を見ると、60～64 歳の割合と 30～34 歳の割合がほぼ同じで最も高い。また、Ａ地区と同様、０～４歳の年齢が比較的高く、子育て世帯がミニ戸建等に入居してきていることが推測される。

図表 3-3-1-4-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	905	797	-11.9%	728	-8.7%	718	-1.4%
世帯数	299	288	-3.7%	285	-1.0%	285	0.0%
世帯人員	3.0	2.8	-8.6%	2.6	-7.7%	2.5	-1.4%

出典:国勢調査

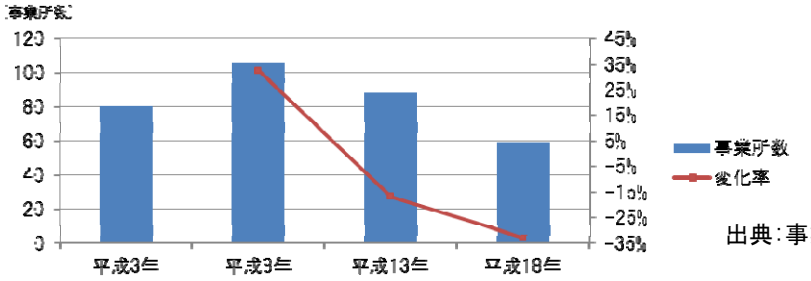
図表 3-3-1-4-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)



②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

Ｄ地区を含む町丁目の事業所数は、1996 年(平成８年)までは増加していたが、そこから 2006 年(平成 18 年)に至るまで減少を続けている。1996 年(平成８年)から 2001 年(平成 13 年)までの減少幅は-17.0%、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)までの減少幅は-33.0%と、変化割合が約２倍となっている。

図表 3-3-1-4-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)時点は 15.8%であったが、2003 年(平成 15 年)にかけて増加し、2008 年(平成 20 年)にかけても微増している。

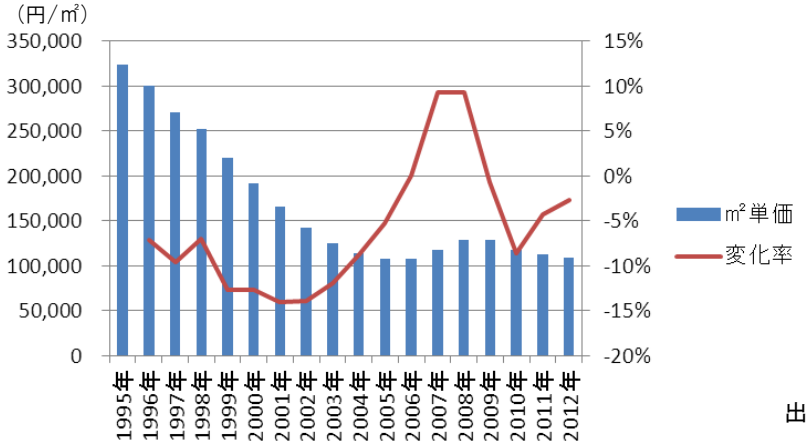
図表 3-3-1-4-10 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	210,090	43,790	20.8%
平成 15 年	201,390	40,070	19.9%
平成 10 年	198,170	31,310	15.8%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価公示額を見ると、1995 年(平成７年)から 2005 年(平成 17 年)まで下落し続けたのち、2008 年(平成 20 年)までいったん回復したが、またその後やや下落傾向にある。

図表 3-3-1-4-11 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<工業地域>)



出典：公示地価

２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｄ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

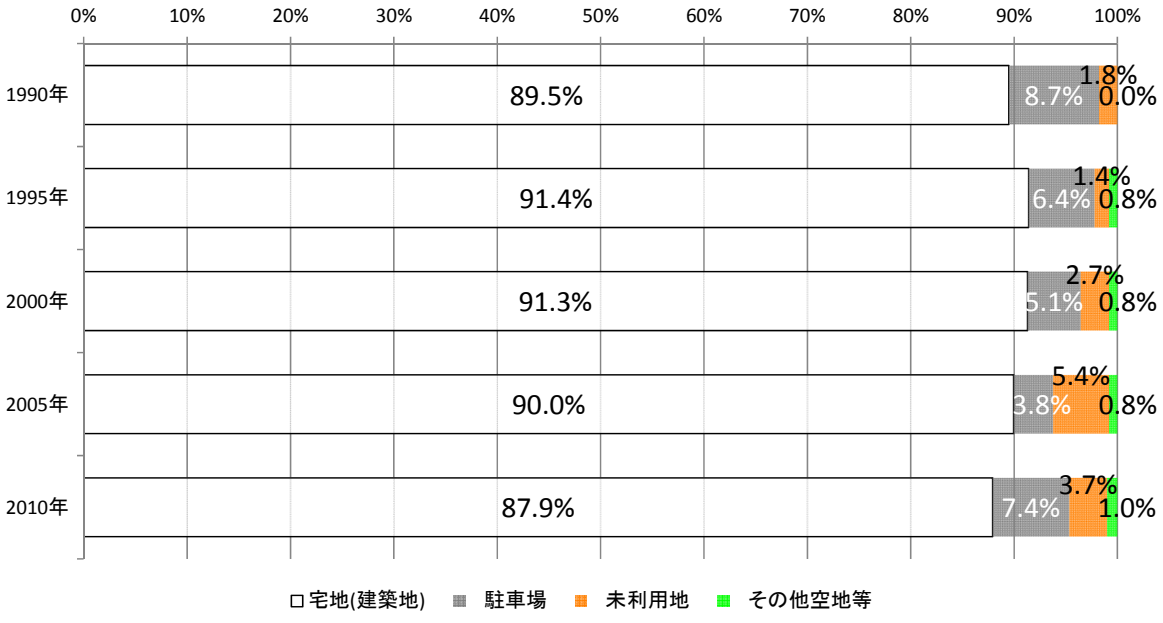
1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけては宅地の増加と駐車場、未利用地の減少と動きに一貫性が見られるが、2000 年(平成 12 年)から宅地の減少が始まり、未利用地、駐車場割合が 2000 年(平成 12 年)、2005 年(平成 17 年)、2010 年(平成 22 年)と増減を繰り返している。

図表 3-3-1-4-12　５時点の宅地・空地の現況面積

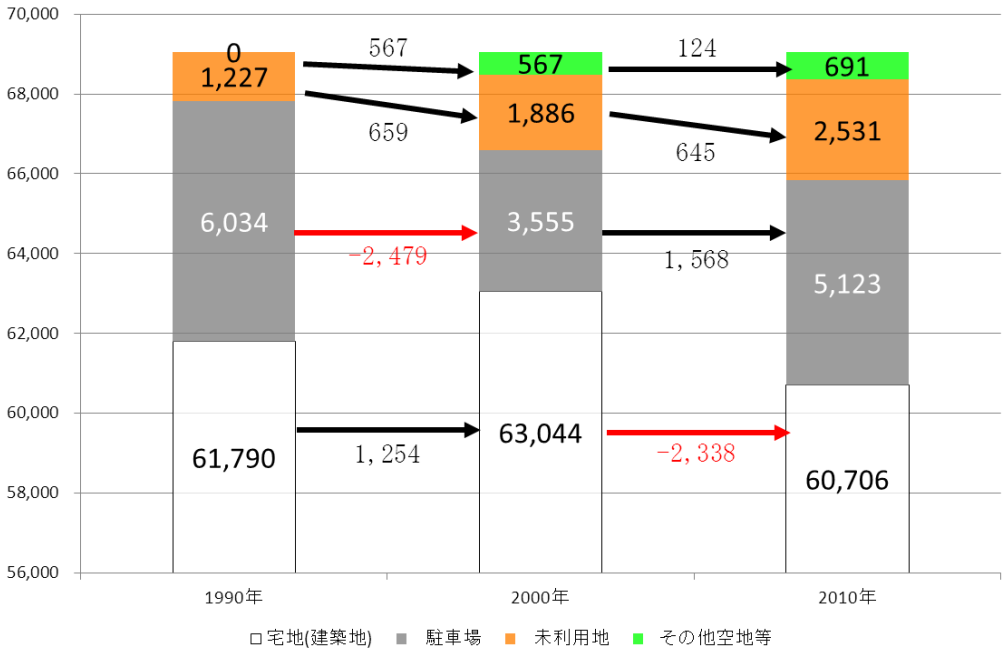
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**61,790**	**89.5%**	**63,117**	**91.4%**	**1.9%**	**63,044**	**91.3%**	**-0.1%**	**62,122**	**90.0%**	**-1.3%**	**60,706**	**87.9%**	**-2.1%**
空地計	**7,261**	**10.5%**	**5,934**	**8.6%**	**-1.9%**	**6,007**	**8.7%**	**0.1%**	**6,929**	**10.0%**	**1.3%**	**8,345**	**12.1%**	**2.1%**
駐車場	6,034	8.7%	4,407	6.4%	-2.4%	3,555	5.1%	-1.2%	2,636	3.8%	-1.3%	5,123	7.4%	3.6%
未利用地	1,227	1.8%	960	1.4%	-0.4%	1,886	2.7%	1.3%	3,727	5.4%	2.7%	2,531	3.7%	-1.7%
その他空地	0	0.0%	567	0.8%	0.8%	567	0.8%	0.0%	567	0.8%	0.0%	691	1.0%	0.2%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝69,051 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-4-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-4-14 ３時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

当地区は、耕地整理された農地が宅地に転換したと推定されるが、住宅以外の工場、駐車場、未利用地は一区画の面積が大きいことが特徴的である。

年度別の変化をみると、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけて、住宅や工場から駐車場・未利用地に転換した区画が多い。

図表 3-3-1-4-15 空地の現況図(1990 年)(Ｄ地区)

(1990 年)

図表 3-3-1-4-16 空地の現況図(2000 年)（Ｄ地区）

図表 3-3-1-4-17 空地の現況図(2010 年)（Ｄ地区）

(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の約７％で土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化よりも宅地化の割合が大きく、宅地化が進んだ。空地用途変化は約２ポイントだった。

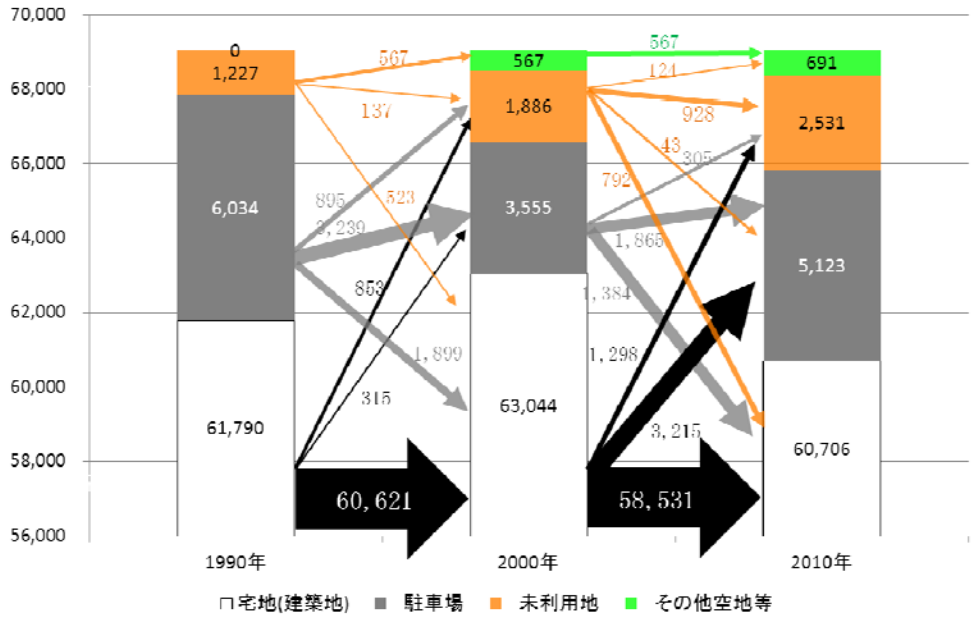
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の約 10%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりも 1.5 ポイント増加した。空地となった面積は前の期間と比較して約４倍となり、空地化が大幅に進行した。逆に、宅地化の動きは前の期間と比較して鈍化した。

図表 3-3-1-4-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**63,998**	**92.7%**	**61,890**	**89.6%**	**-3.1%**
変化あり計	**5,053**	**7.3%**	**7,161**	**10.4%**	**3.1%**
宅地→空地(空地化)	1,169	1.7%	4,513	6.5%	4.8%
空地→宅地(宅地化)	2,422	3.5%	2,175	3.2%	-0.4%
空地→空地（空地用途変化）	1,462	2.1%	472	0.7%	-1.4%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝69,051 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-4-19　３時点の空地変化の詳細分析

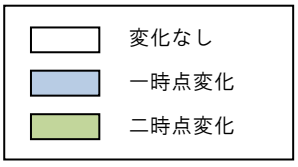


図表 3-3-1-4-20　３時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	56,266	81.5%
宅地	宅地	駐車場	3,150	4.6%
宅地	宅地	未利用地	1,205	1.7%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	267	0.4%
宅地	駐車場	未利用地	49	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	0	
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	729	1.1%
宅地	未利用地	その他	124	0.2%
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,834	2.7%
駐車場	宅地	駐車場	65	0.1%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	1,384	2.0%
駐車場	駐車場	駐車場	1,599	2.3%
駐車場	駐車場	未利用地	257	0.4%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	792	1.1%
駐車場	未利用地	駐車場	43	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	61	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	430	0.6%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	93	0.1%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	0	
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	0	
未利用地	未利用地	駐車場	0	
未利用地	未利用地	未利用地	137	0.2%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	567	0.8%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計（地区面積）			69,051	100.0%

図表 3-3-1-4-21　３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	58,002	84.0%
１回変化	9,884	14.3%
２回変化	1,165	1.7%
合計	69,051	100.0%



図表 3-3-1-4-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)(Ｄ地区)

(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-4-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｄ地区）

(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-4-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)（Ｄ地区）

空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３）登記簿による空地の概況の把握

当地区に 2010 年(平成 22 年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況（空地所有者の名寄せ）

当地区の 2010 年(平成 22 年)時点における空地の総筆数は 18 筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、計 10 名の空地所有者がいた。複数の筆を所有する者は４名おり、５筆所有者が１名、３筆所有者が１名、２筆所有者が２名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況（筆別に集計）

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

1,000 ㎡以上の敷地が筆数ベースで全体の約３分の１、地積ベースで全体の約３分の２を占めるなど、最も大きい割合を占めた。それ以外の土地は、筆ベースでみるとほぼ均等にあり、地積ベースでは面積レンジが多きくなるほど割合も高い。

図表 3-3-1-4-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
１．100 ㎡未満	2	11.1%	139	1.2%
２．100～200 ㎡	2	11.1%	301	2.6%
３．200～300 ㎡	3	16.7%	779	6.7%
４．300 ㎡～500 ㎡	2	11.1%	681	5.9%
５．500 ㎡～1,000 ㎡	3	16.7%	2,117	18.2%
６．1,000 ㎡以上	6	33.3%	7,605	65.4%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで約８割が個人であり、法人は約２割であった。なお、地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．個人	15	83.3%	8,978	77.2%
２．法人	3	16.7%	2,644	22.8%
３．公共団体	0	0.0%	0	0.0%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースでは地区内が５割であり、地区外居住者と拮抗していた。ただし、地積ベースでは地区内が約６割と若干地区外を上回った。

また、地区外居住者を見ると、県外はなく、市内と県内がほぼ同筆数であった。地積ベースでは市内が県内を大きく上回った。

図表 3-3-1-4-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．地区内	9	50.0%	7,375	63.5%
２．市内(１．除く)	5	27.8%	3,246	27.9%
３．県内(１．２．除く)	4	22.2%	1,002	8.6%
４．県外	0	0.0%	0	0.0%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010 年(平成 22 年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化[20]」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990 年(平成２年)以前から空地であったものが約８割であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．1990 年以前から空地	6	33.3%	3,127	26.9%
２．1990～1995 年	2	11.1%	709	6.1%
３．1995～2000 年	3	16.7%	3,175	27.3%
４．2000～2005 年	2	11.1%	2,327	20.0%
５．2005～2010 年	5	27.8%	2,283	19.6%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

⑤空地である期間

2010 年(平成 22 年)時点の空地について、空地である期間[21]をみると、筆ベースでは 20 年以上空地である敷地が８割弱であり、地積ベースでも同様の結果であった。

図表 3-3-1-4-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．５年以内（１期間）	5	27.8%	2,283	19.6%
２．５～10 年（２期間）	2	11.1%	2,327	20.0%
３．10～15 年（３期間）	2	11.1%	2,018	17.4%
４．15～20 年（４期間）	3	16.7%	1,866	16.1%
５．20 年以上（５期間）	6	33.3%	3,127	26.9%
小計	18	100.0%	11,622	100.0%

[20] 1990 年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。
[21] ５年おきの住宅地図を元に５年を１つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990 年(平成２年)以降に空地化した 12 筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した[22]。「１．所有権の変化なし」は４筆(約 33%)であるが、地積ベースでは半数弱をしめた。

所有権の変化との関係が見られたのは、「３．空地化と同時期に所有権変化」が７筆のみであった。その内訳をみると、６件が相続のみを伴う変化であり、１件が売買を伴う変化であった。

図表 3-3-1-4-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．所有権の変化なし[23]	4	33.3%	3,907	46.0%
２．空地化の前期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
３．空地化の同時期に所有権変化	7	58.3%	4,423	52.1%
４．空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
５．不明[24]	1	8.3%	165	1.9%
小計	12	100.0%	8,495	100.0%

図表 3-3-1-4-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1948 年)→相続(1960)→相続(2007 年)	なし
2	2000～2005 年	宅地→駐車場	同時期	相続(1948 年)→相続(1960)→相続(2007 年)	分筆(2005 年)
3	2005～2010 年	宅地→駐車場	同時期	合併による所有権登記(1999 年)→相続(1995 年)→売買(2007 年)	なし
4	1990～1995 年	宅地→駐車場（→未利用地）	同時期	売買(1976 年)→売買(1983 年)→売買(1987 年)→相続(1994 年)→相続(1996 年)	なし
5	1990～1995 年	宅地→未利用地	同時期	相続(1994 年)	分筆(1994 年)
6	2000～2005 年	宅地→未利用地	同時期	売買(1965 年)→相続(1995 年)→相続(1999 年)→相続(2001)年→売買(2011 年)	なし
7	1995～2000 年	宅地→未利用地	同時期	相続(1995 年)	合筆、分筆(1965 年)→合筆、分筆(1995 年)

[22] ５年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化（空地化）した期間（５年）を軸に、「当該期間（同期間）」、「前後の期間（前期間、後期間）」において所有権の変化があるかを確認した。

[23] 「１．所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

[24] 「５．不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの（例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうかが把握できないもの）が該当する。

４）地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	○Ｄ地区について ・小さい工場が多い所ではあるが、空地がそれほど多いという認識はあまり無い。 ・新駅が開業したためこれから住宅ニーズ等が増加してくる可能性はある。 ・住工混在地域ということであれば、他地区で、住工混在の地区計画等の取組ができないか、といった検討が先行している。
自治会長等へのヒアリングの概要	○空地が増加していることに関する実感及び考えられる原因について ・10 年前頃から変化を感じるようになった。現在は工場がシャッター通りになっている。 ・原因としては、大きくは以下の二つではないかと考えている。 ・「発展の核となるもの（駅）がない。」…最寄り駅の距離が約２km と遠かったが、ようやく JR 駅が完成して多少便利になったが、効果を実感できるようになるにはまだ時間がかかるだろう。 ・「迷惑施設等の存在」…市の境には浄水場などの迷惑施設（NIMBY）や学校等が、半ば押しつけられるような形で増加している。このことにより土地の発展が阻害されている。 ○空地利用のアイデア ・市民農園は高齢者が管理するのは難しいのでは。根本的な解決にはならない。 ・避難所にするのはいいと思う。 ・土地の所有者がバラバラなので大がかりな計画は難しい。

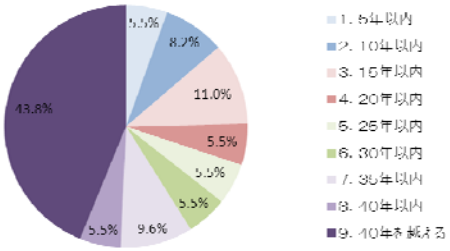
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケート結果概要

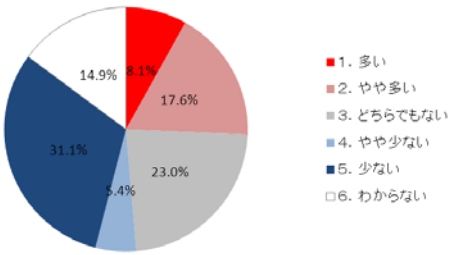
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・居住又は営業年数(問１)は、「40 年を超える」層が約 45%を占め、他地区と比べ長期の層が多い傾向に見られた。なお、現地調査においては、近年建設されたと推察されるミニ戸建が確認されたが、アンケートの回答ではその傾向は明確に現れなかった。
・周辺の空家の量に関する実感(問２(１))は、「少ない」と感じるという回答が最も多い。
・周辺の空地の量に関する実感(問２(２))は、空家と同様に空地も「少ない」と感じるという回答が最も多い。
・周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))は、問２(１)に対して、空家が「増えている」と感じるという回答が多くなっている。
・周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))は、「ほとんど変わらない」が最も多いが、問３(１)と同様に、「増えている」という回答が多い傾向となっている。
・空地であることの利点(問４)は、他地区の結果と比べると「特にない」と回答した比率が高い。
・空地であることの現在又は、将来の課題(問５)は、「ごみの不法投棄」が最も多く、他地区の結果と比べ、「治安の悪化」の回答も多く、問題と感じている。現地踏査を行った結果、他地区に比べて管理不全空地が多かったことが、影響していると推察される。
・空地の利活用の意向(問６)は、「地域の公園として」と「子ども達の遊び場として」の意向が多い。これは、公園・緑地などが極端に少なく、また、管理不全空地等への不安から、治安の改善を求めているためだと考えられる。ちなみに当地区には、街区公園などは一切ない。
・空地の活用に際しての問題点(問７)は、「使う目的に対して小さすぎる」の回答が最も多く、次に「地域で中心となって進める人がいない」の回答が多くなっている。
・隣接空地の活用意向(問８)は、５地区全体と比べると、飛びぬけて「購入や借りる予定はない」の回答が多い。
・所有している土地の活用意向(問９)は、「現状のまま」が大半を占めるが、一方で「貸したい」よりも、「売却したい」意向の方が多いことがわかる。

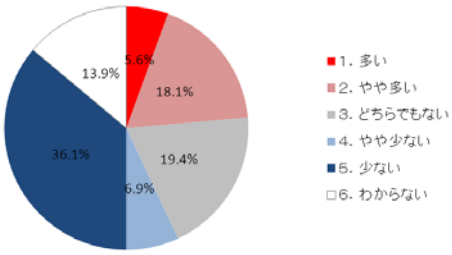
図表 3-3-1-4-32 居住または営業年数(問１)



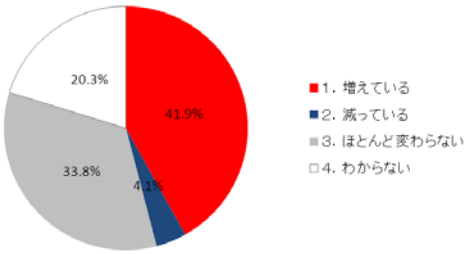
図表 3-3-1-4-33 周辺の空家の量に関する実感(問２(１))



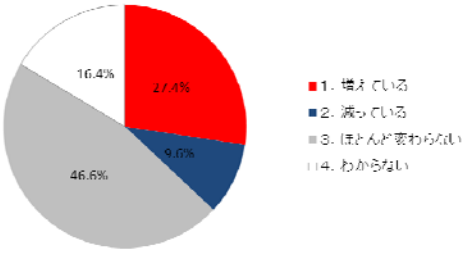
図表 3-3-1-4-34 周辺の空地の量に関する実感(問２(２))



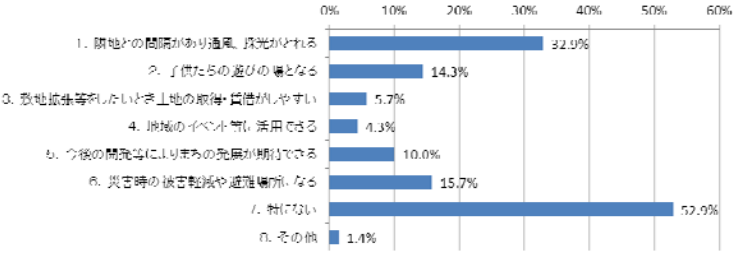
図表 3-3-1-4-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))



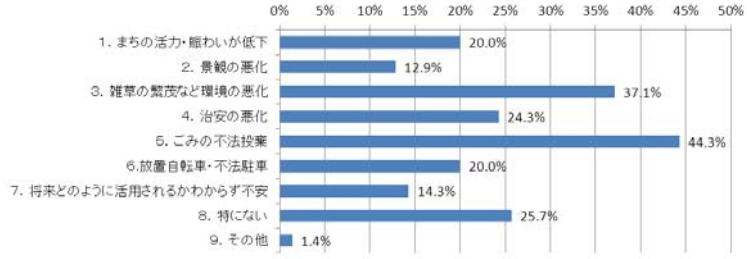
図表 3-3-1-4-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))



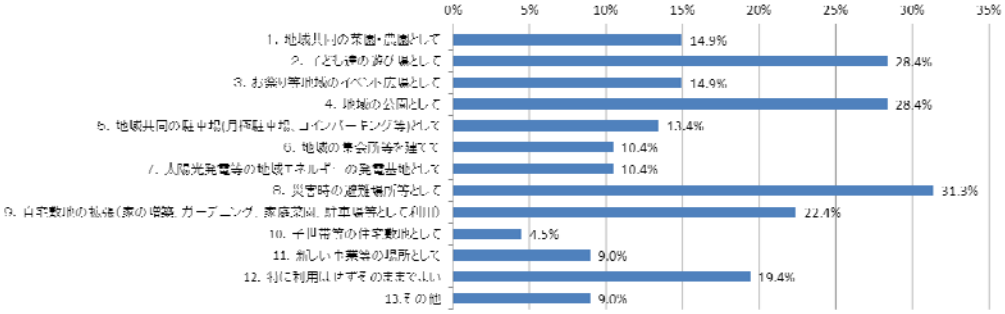
図表 3-3-1-4-37 空地であることの利点（問４）



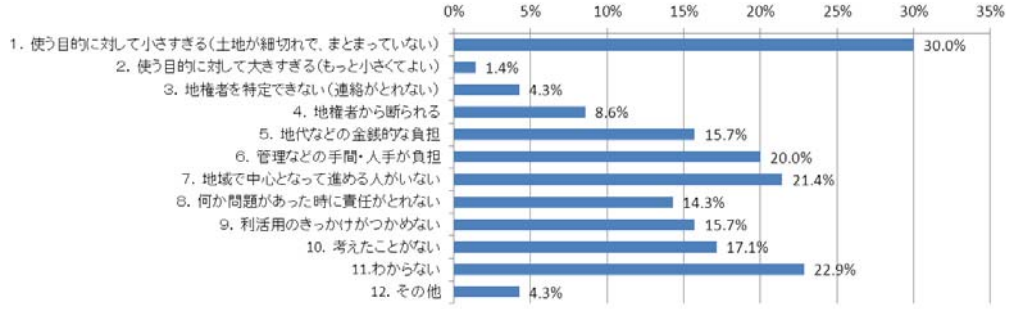
図表 3-3-1-4-38 空地であることの現在または将来の課題（問５）



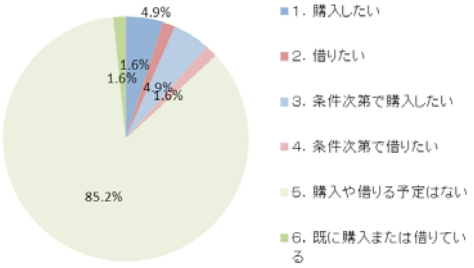
図表 3-3-1-4-39 空地の利活用の意向（問６）



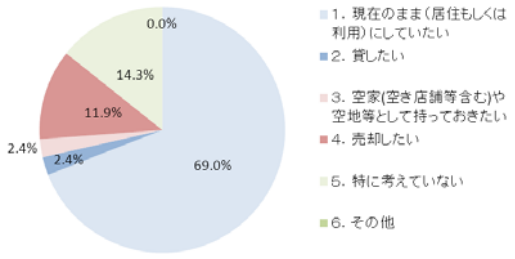
図表 3-3-1-4-40 空地の活用に際しての問題点（問７）



図表 3-3-1-4-41 隣の空地の活用意向（問８）



図表 3-3-1-4-42 所有している土地の活用意向（問９）



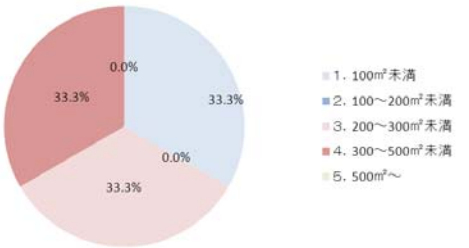
②土地所有者アンケートの結果の概要

当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

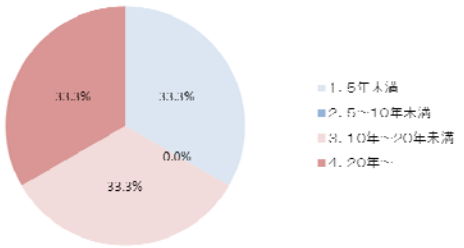
なお、土地所有者からの回答数が３件のみと非常に少なかったため、統計的な有意性は低いと思われるが、その中でも回答の傾向を読み取ると下記のとおりとなる。

・空地の面積(問１(１))は、回答者の３名がそれぞれ違う面積を所有しているため、グラフの結果となる。
・空地にしている期間(問１(２))は、問１(１)と同様の理由で以下の結果となる。
・空地にしている理由(問１(３))は､それぞれ違う理由をもつため傾向がみられない。
・管理の内容(問２(１))は、３名全員が、「見回りをする」と「草刈や清掃等を行う」と回答している。
・管理の担い手(問２(２))は、事業者に委託せずに､「自身または家族」が管理を行っている。
・空地として所有する利点(問３(１))は、それぞれ違う理由をもつため、傾向はみられない。
・空地として所有する不利点(問３(２))は､「固定資産税等の税金がかかる」との回答が最も多く、次に「維持管理が大変」という回答が多い。
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)から、全員が空地を「既に貸している」と回答している。
・空地の利活用の意向(問５)は、全体的に「お祭り等地域の広場として」空地を利活用する意向が強い。
・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問６(１))は、２名が「既に貸している」と回答しており、残りの一人が詳しく検討したが、実現しなかったと回答している。

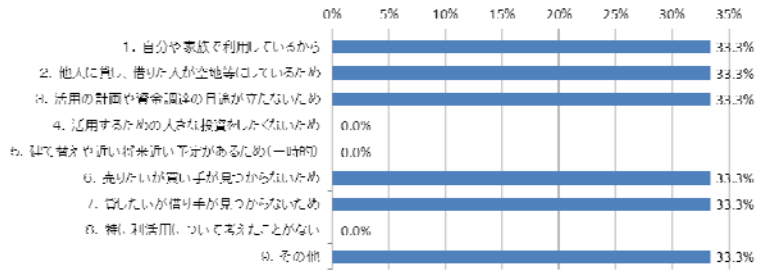
図表 3-3-1-4-43 空地の面積(問１(１))



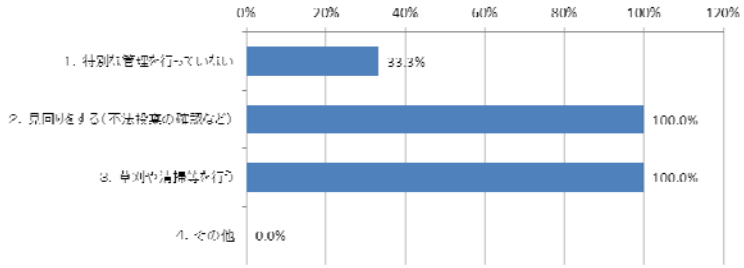
図表 3-3-1-4-44 空地にしている期間(問１(２))



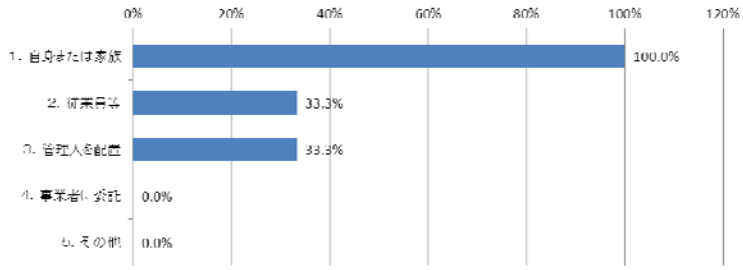
図表 3-3-1-4-45 空地にしている理由(問１(３))



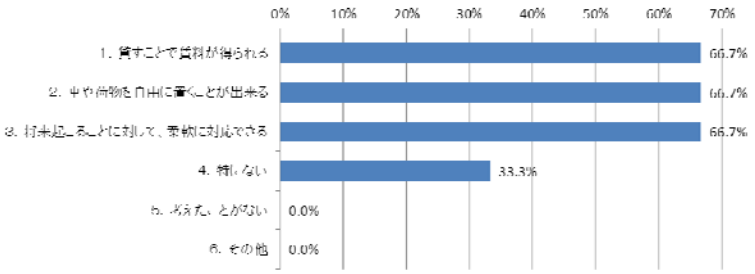
図表 3-3-1-4-46 管理の内容【複数回答】（問２（１））



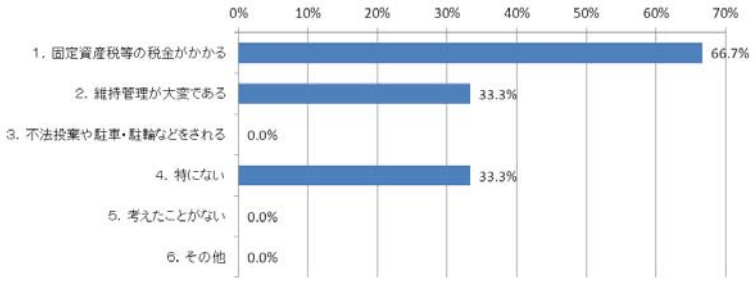
図表 3-3-1-4-47 管理の担い手【複数回答】（問２（２））



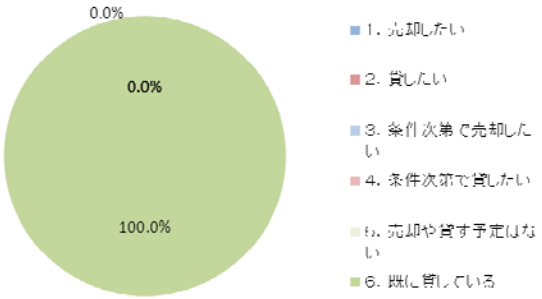
図表 3-3-1-4-48 空地として所有する利点【複数回答】（問３（１））



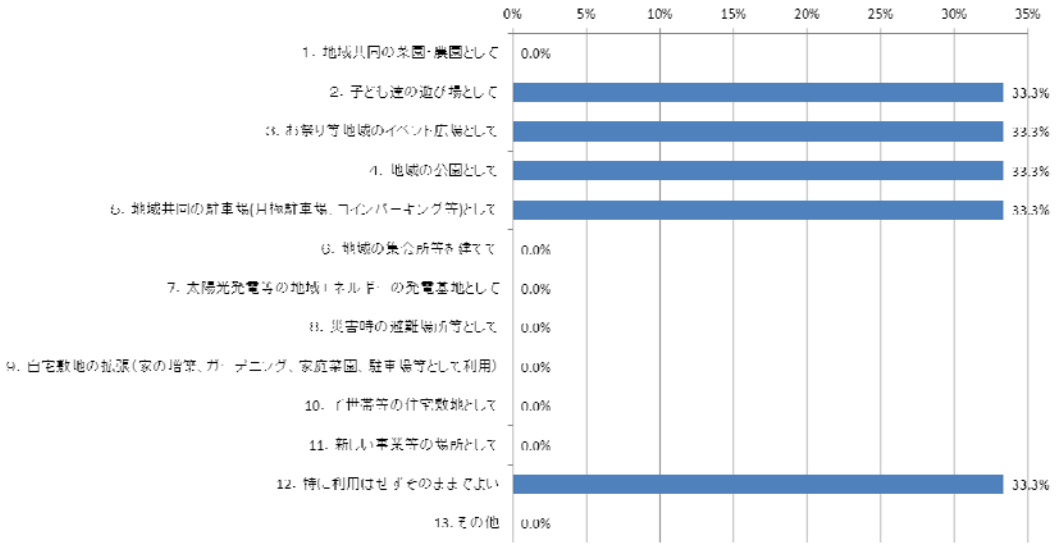
図表 3-3-1-4-49 空地として所有する不利点【複数回答】（問３（２））



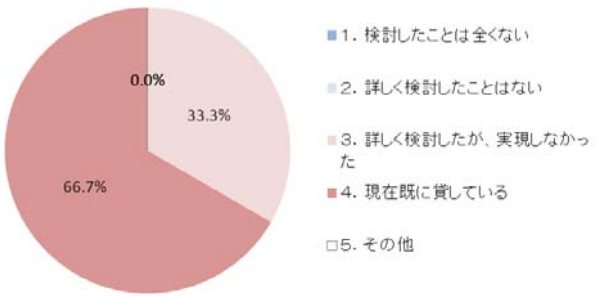
図表 3-3-1-4-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向（問４）



図表 3-3-1-4-51 空地の利活用の意向【複数回答】（問５）



図表 3-3-1-4-52 空地の賃貸または売却の検討の経験（問６（１））



３－１－５　Ｅ地区

１）地区の概況

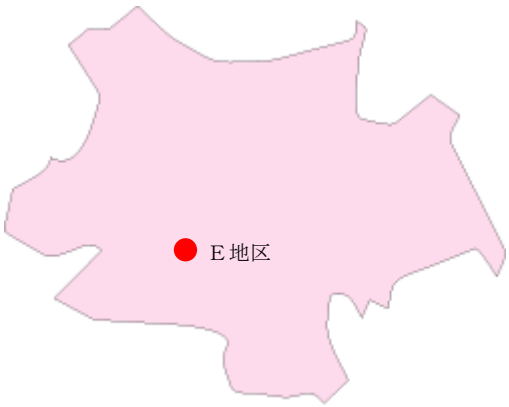
(1)立地特性

①地区の概況

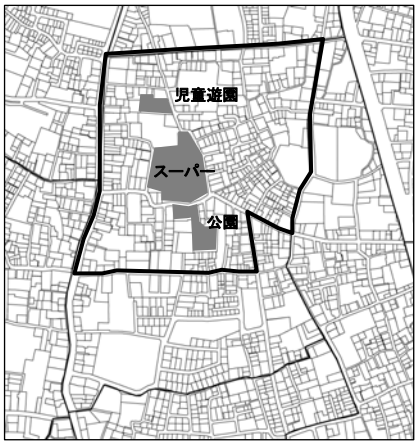
Ｅ地区は、東京都心から約 10km 圏の住工混在市街地であり、周辺駅から徒歩で約15～30 分程度の場所に位置する。

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。近年は、工場の跡地等に駐車場や空地が増加している。また、人口の減少が進んでいる。

図表 3-3-1-5-1 対象地区の位置（Ｅ地区）



図表 3-3-1-5-2 対象地区の範囲



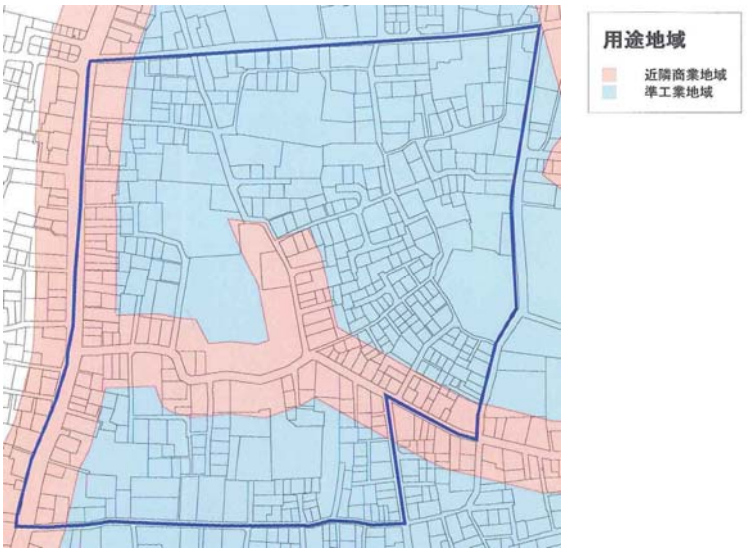
図表 3-3-1-5-3 住工が混在する様子

図表 3-3-1-5-4 地区内の細い路地

②都市計画の指定等

Ｅ地区は、対象地区内のほとんどが準工業地域、道路の沿線は近隣商業地域となっており、戸建住宅、木造共同住宅、小規模工場が混在する住商工混在地域である。

図表 3-3-1-5-5 都市計画の指定状況（Ｅ地区）



③現地の概況

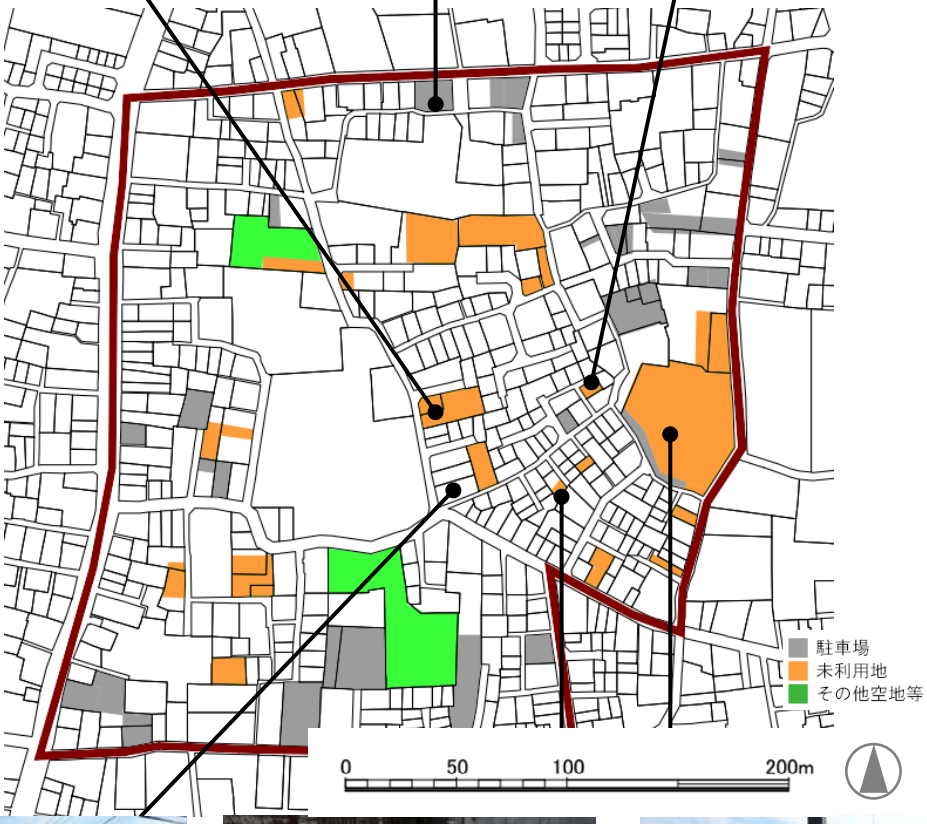
現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-5-6 現地の概況(2012 年)(Ｅ地区)

未利用地に住宅が建てられる場合もある

地区内の駐車場のほとんどは月極駐車場

街区内部の未利用地に立入禁止の看板



最近建物が除却され、空地になった場所。道路の拡幅工事が行われている

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

長期にわたって未利用地の状態が続いている大規模な土地

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1995 年(平成７年)から 2000 年(12 年)にかけて約 10%の大幅な減少が見られる以外は、約１％とごくわずかな減少幅にとどまっている。

世帯数は、1990 年(平成２年)から 1995 年(平成７年)にかけて増加、2000 年(平成 12 年)に減少、2005 年(平成 17 年)に増加と増減を繰り返している。

また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 23%である。５歳階級別の人口を見ると、75 歳以上の割合が最も高く、２番目が団塊の世代である 55～59 歳、60～64 歳であるため、今後はさらに高齢化が進行していくと推測される。

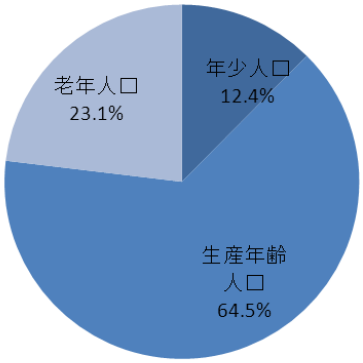
図表 3-3-1-5-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

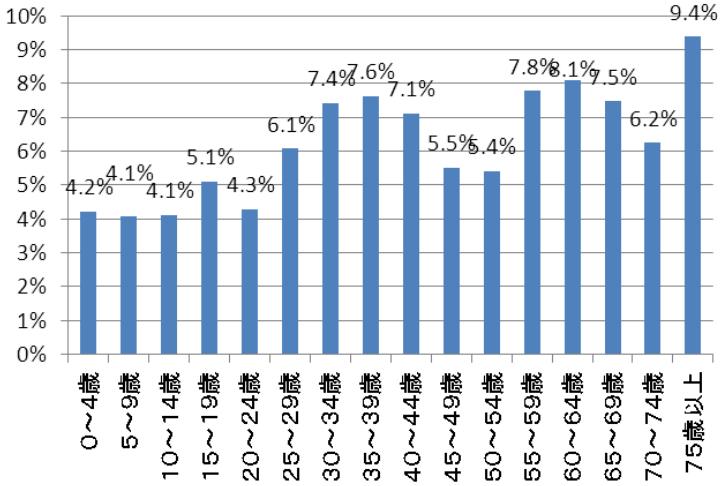
	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	2,215	2,192	-1.0%	1,962	-10.5%	1,939	-1.2%
世帯数	727	764	5.1%	710	-7.1%	753	6.1%
世帯人員	3.0	2.9	-5.8%	2.8	-3.7%	2.6	-6.8%

※平成２年は、町丁目再編により平成７年以降のデータと接続していない

出典:国勢調査

図表 3-3-1-5-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)



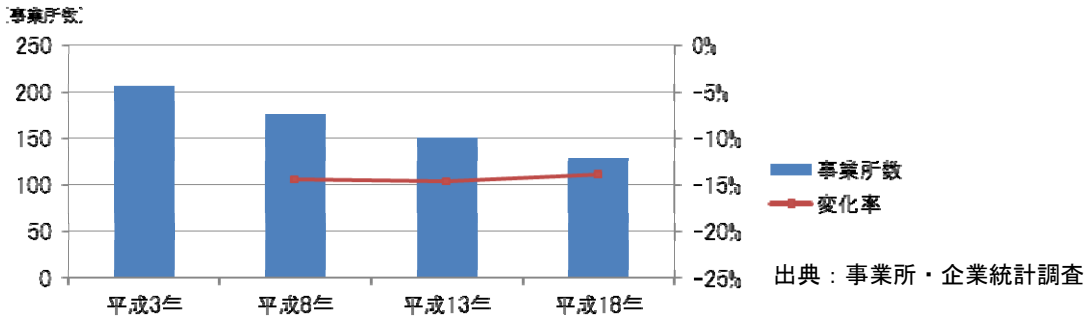


出典:国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

地区の事業所数は、1991 年(平成３年)から 2006 年(平成 18 年)に至るまで約 15%ずつ一貫して減少し続けている。

図表 3-3-1-5-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)から 2008 年(平成 20 年)にかけて 14%台であり、ほぼ横ばいである。ただし、空き家数は一貫して増加している。

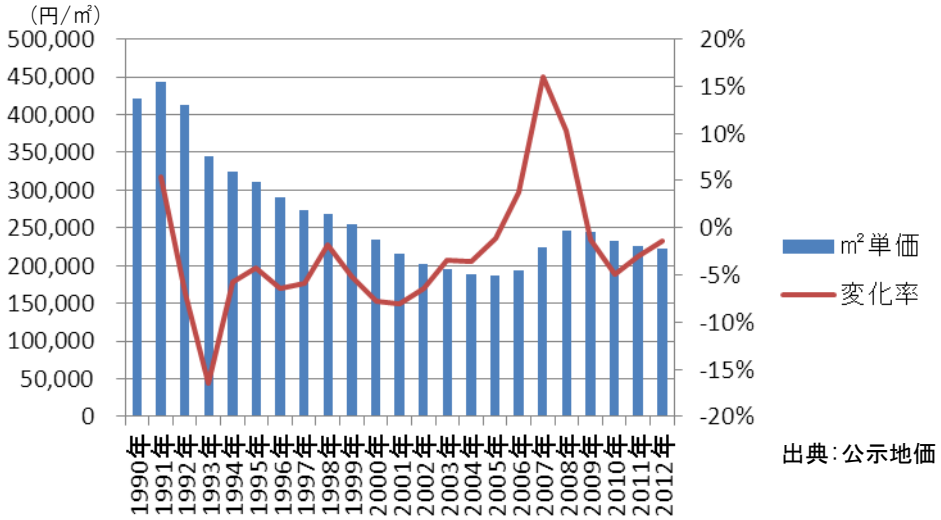
図表 3-3-1-5-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	269,740	38,730	14.4%
平成 15 年	263,350	37,130	14.1%
平成 10 年	238,740	35,410	14.8%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価公示額を見ると、1991 年(平成３年)をピークに 2002 年(平成 17 年)まで下落し続けたのち、2008 年(平成 20 年)までにいったん回復したが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では価格下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-5-11 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<準工業地域>)



出典：公示地価

２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｅ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

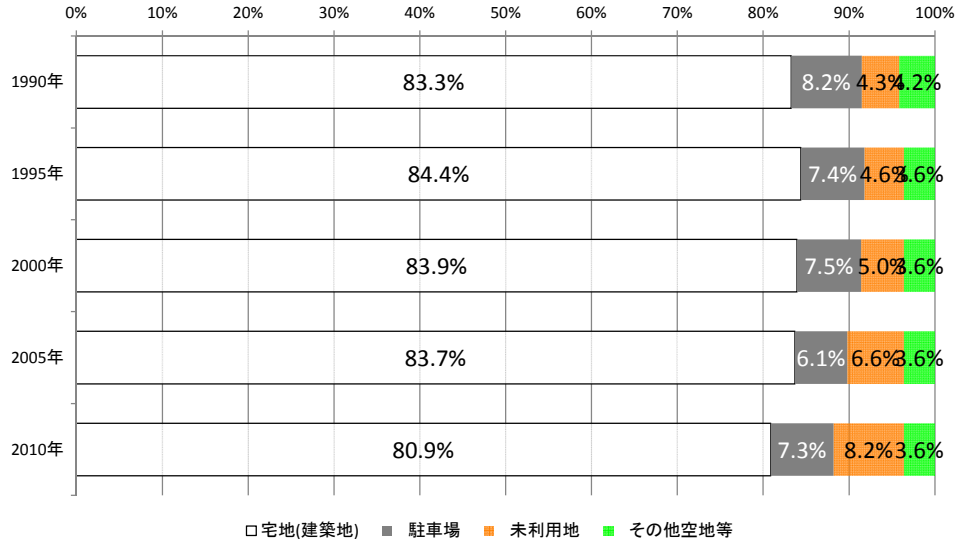
５時点の現況を見ると、宅地、駐車場の面積割合には大きな変化は見られないが、未利用地は 2000 年(平成 12 年)以降に増加傾向にある。

図表 3-3-1-5-12　５時点の宅地・空地の現況面積

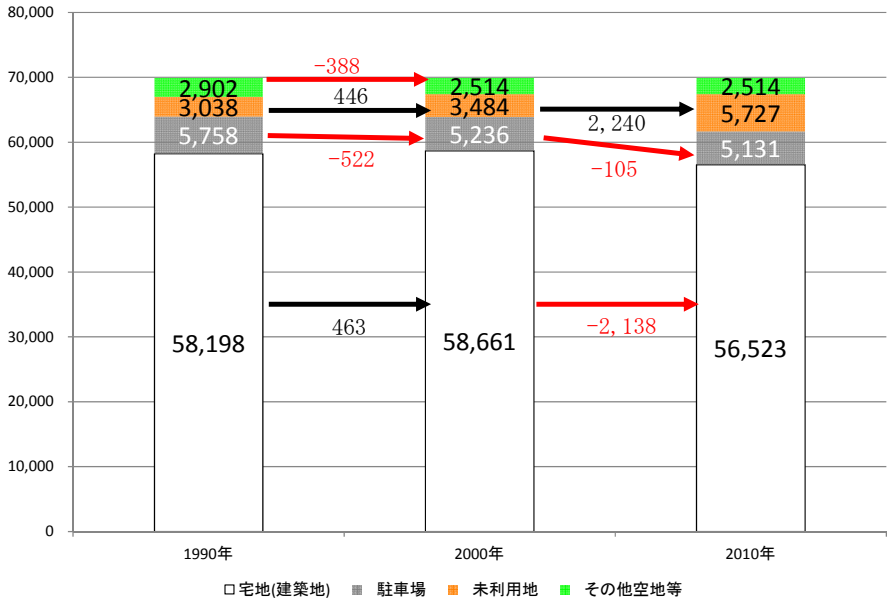
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**58,198**	**83.3%**	**58,986**	**84.4%**	**1.1%**	**58,661**	**83.9%**	**-0.5%**	**58,491**	**83.7%**	**-0.2%**	**56,523**	**80.9%**	**-2.8%**
空地計	**11,697**	**16.7%**	**10,909**	**15.6%**	**-1.1%**	**11,234**	**16.1%**	**0.5%**	**11,404**	**16.3%**	**0.2%**	**13,372**	**19.1%**	**2.8%**
駐車場	5,758	8.2%	5,191	7.4%	-0.8%	5,236	7.5%	0.1%	4,283	6.1%	-1.4%	5,131	7.3%	1.2%
未利用地	3,038	4.3%	3,204	4.6%	0.2%	3,484	5.0%	0.4%	4,607	6.6%	1.6%	5,727	8.2%	1.6%
その他空地	2,902	4.2%	2,514	3.6%	-0.6%	2,514	3.6%	0.0%	2,514	3.6%	0.0%	2,514	3.6%	0.0%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝69,895 ㎡を母数として求めている）

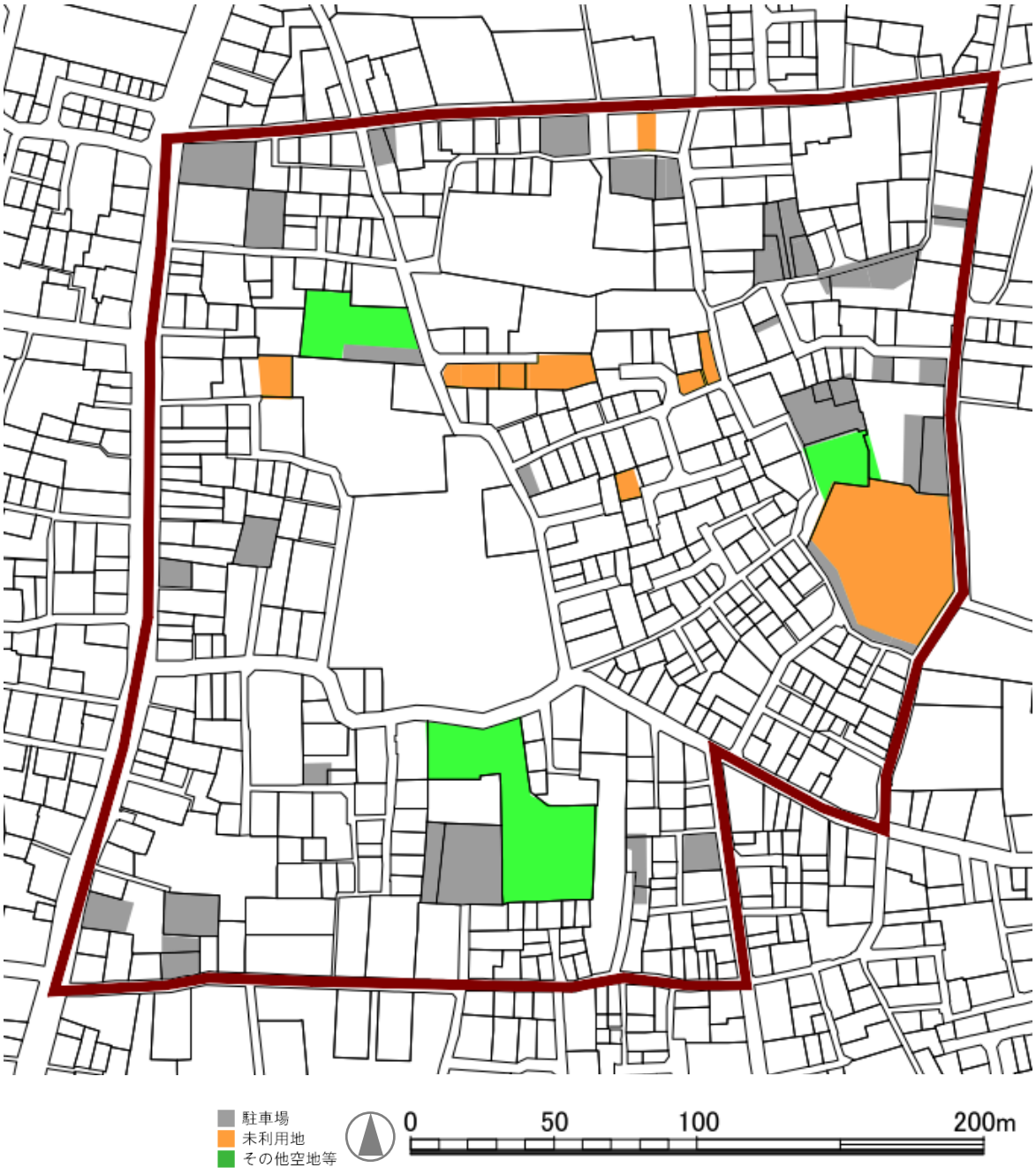
図表 3-3-1-5-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-5-14 ３時点間の宅地・空地の変化面積

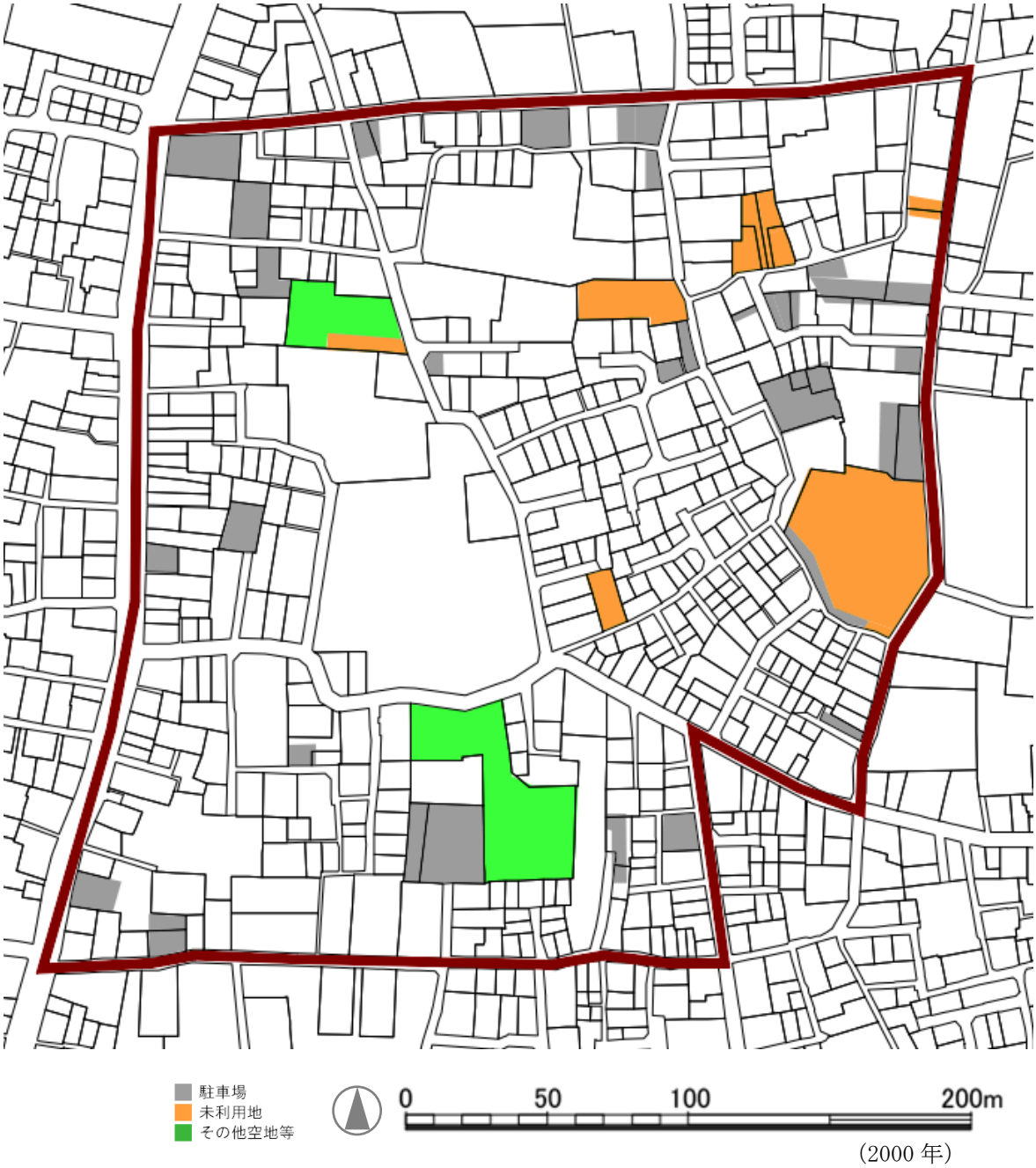


図表 3-3-1-5-15 空地の現況図(1990 年)(Ｅ地区)



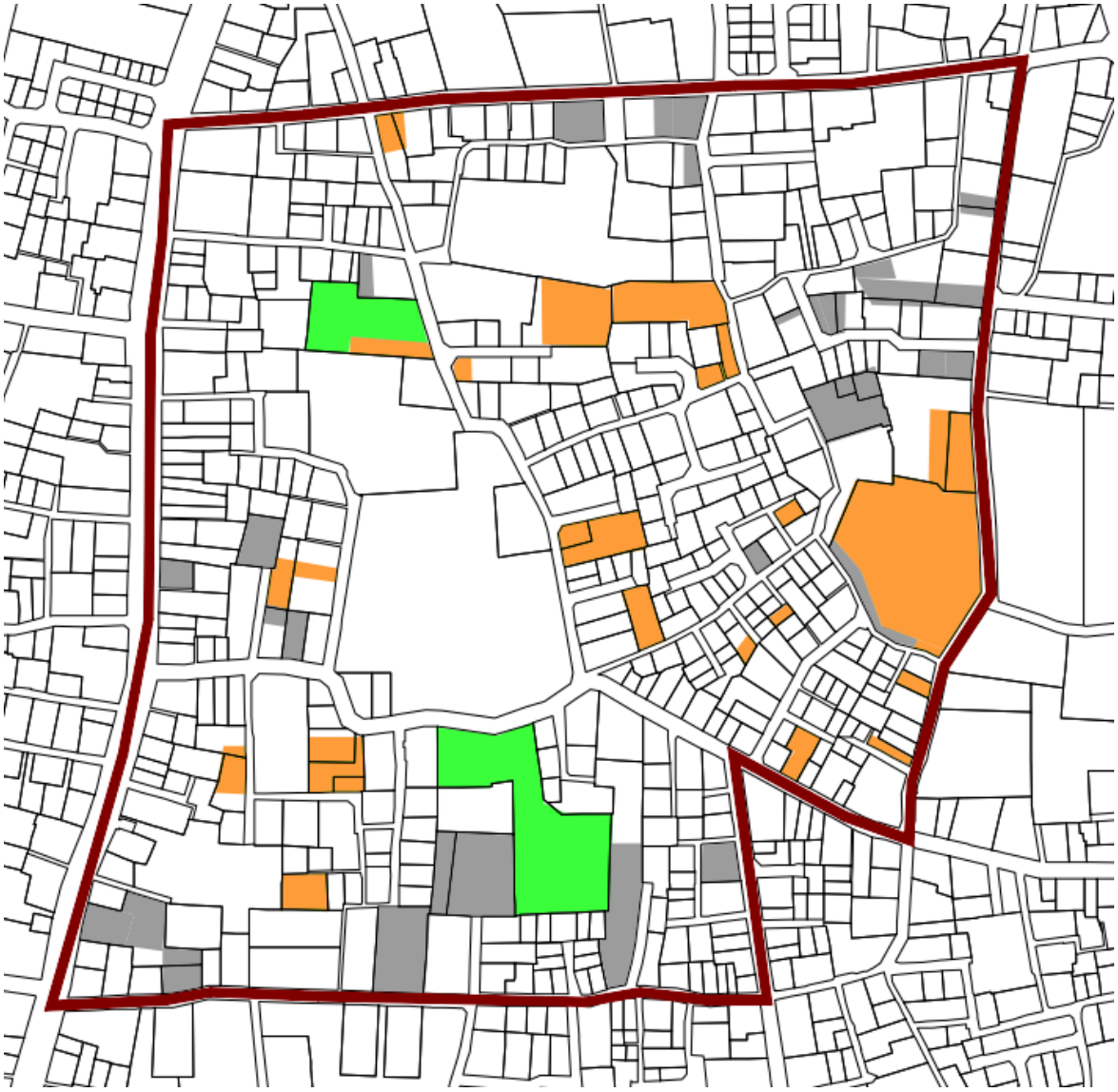
(1990 年)

図表 3-3-1-5-16 空地の現況図(2000 年)（Ｅ地区）



(2000 年)

図表 3-3-1-5-17 空地の現況図(2010 年)（Ｅ地区）



(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の 6.5%で土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化の割合が多く、宅地化が進んだ。空地用途変化は 1.4%だった。

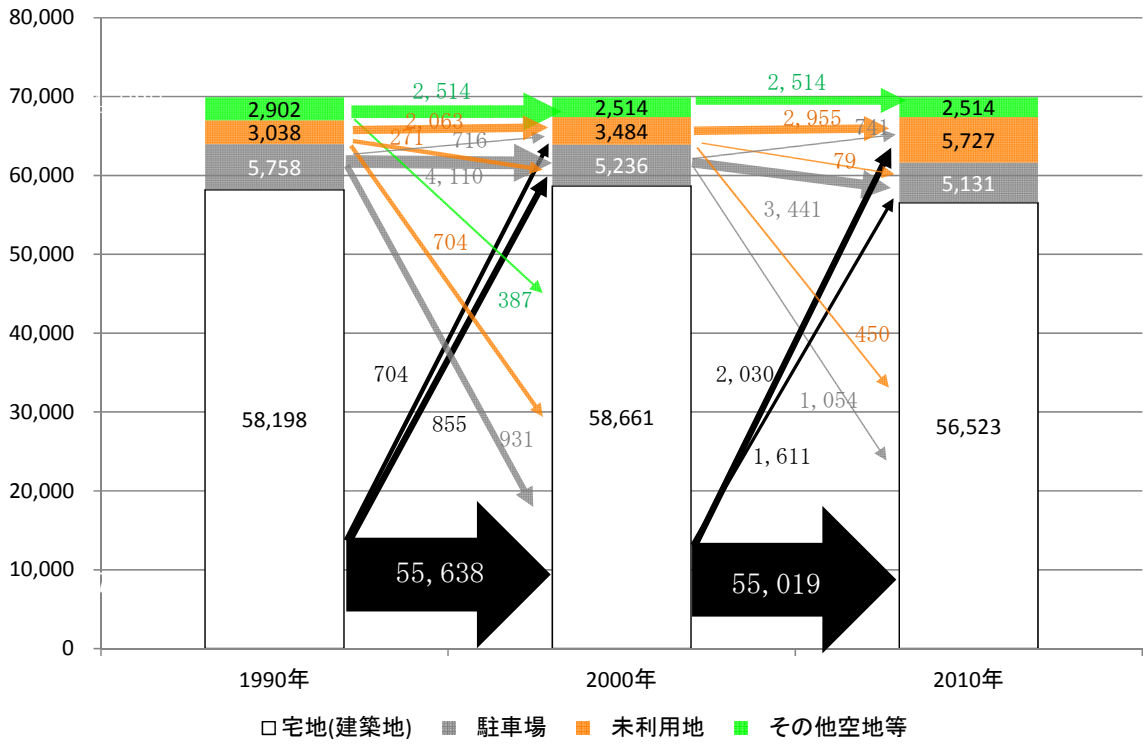
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の約 8.5%に土地利用の変化が見られ、前の期間よりも２ポイント増加した。新たに空地となった面積は、前の期間と比較して約 2.5 倍となり、大幅に空地化が進行した。逆に、宅地化の動きは前の期間と比較してやや鈍化した。

図表 3-3-1-5-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**65,326**	**93.5%**	**63,930**	**91.5%**	**-2.0%**
変化あり計	**4,569**	**6.5%**	**5,965**	**8.5%**	**2.0%**
宅地→空地(空地化)	1,560	2.2%	3,641	5.2%	3.0%
空地→宅地(宅地化)	2,022	2.9%	1,504	2.2%	-0.7%
空地→空地（空地用途変化）	987	1.4%	820	1.2%	-0.2%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝69,895 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-5-19　３時点の空地変化の詳細分析

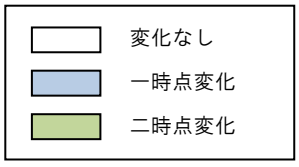


図表 3-3-1-5-20 ３時点の空地変化の詳細分析

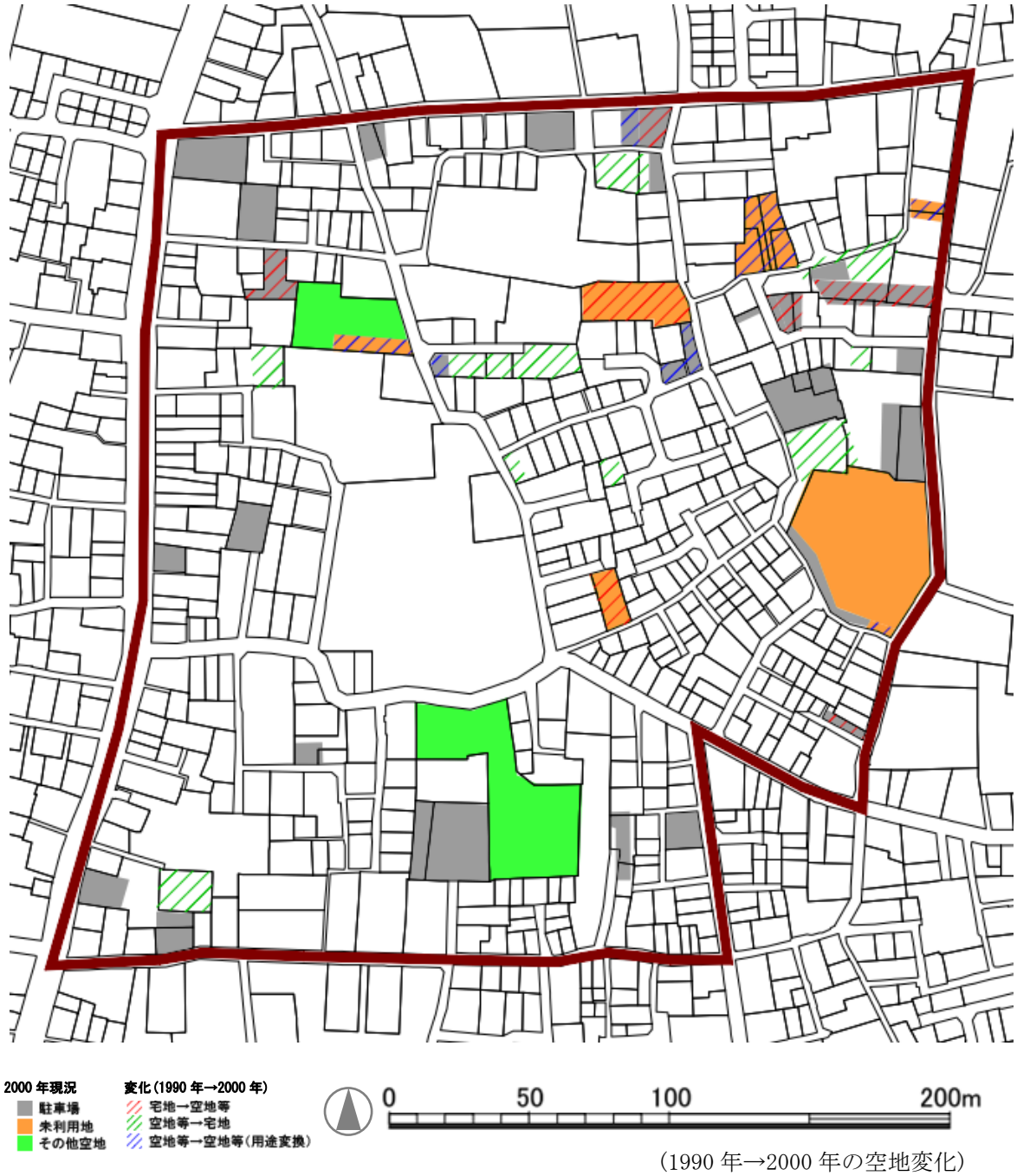
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	52,159	74.6%
宅地	宅地	駐車場	1,611	2.3%
宅地	宅地	未利用地	2,030	2.9%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	188	0.3%
宅地	駐車場	駐車場	616	0.9%
宅地	駐車場	未利用地	51	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	0	
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	704	1.0%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	931	1.3%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	865	1.2%
駐車場	駐車場	駐車場	2,740	3.9%
駐車場	駐車場	未利用地	505	0.7%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	450	0.6%
駐車場	未利用地	駐車場	79	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	187	0.3%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	704	1.0%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	85	0.1%
未利用地	駐車場	未利用地	185	0.3%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	0	
未利用地	未利用地	駐車場	0	
未利用地	未利用地	未利用地	0	
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	2,902	4.2%
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	387	0.6%
その他	その他	その他	2,514	3.6%
合計（地区面積）			69,895	100.0%

図表 3-3-1-5-21 時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	57,413	82.1%
１回変化	11,529	16.5%
２回変化	953	1.4%
合計	69,895	100.0%

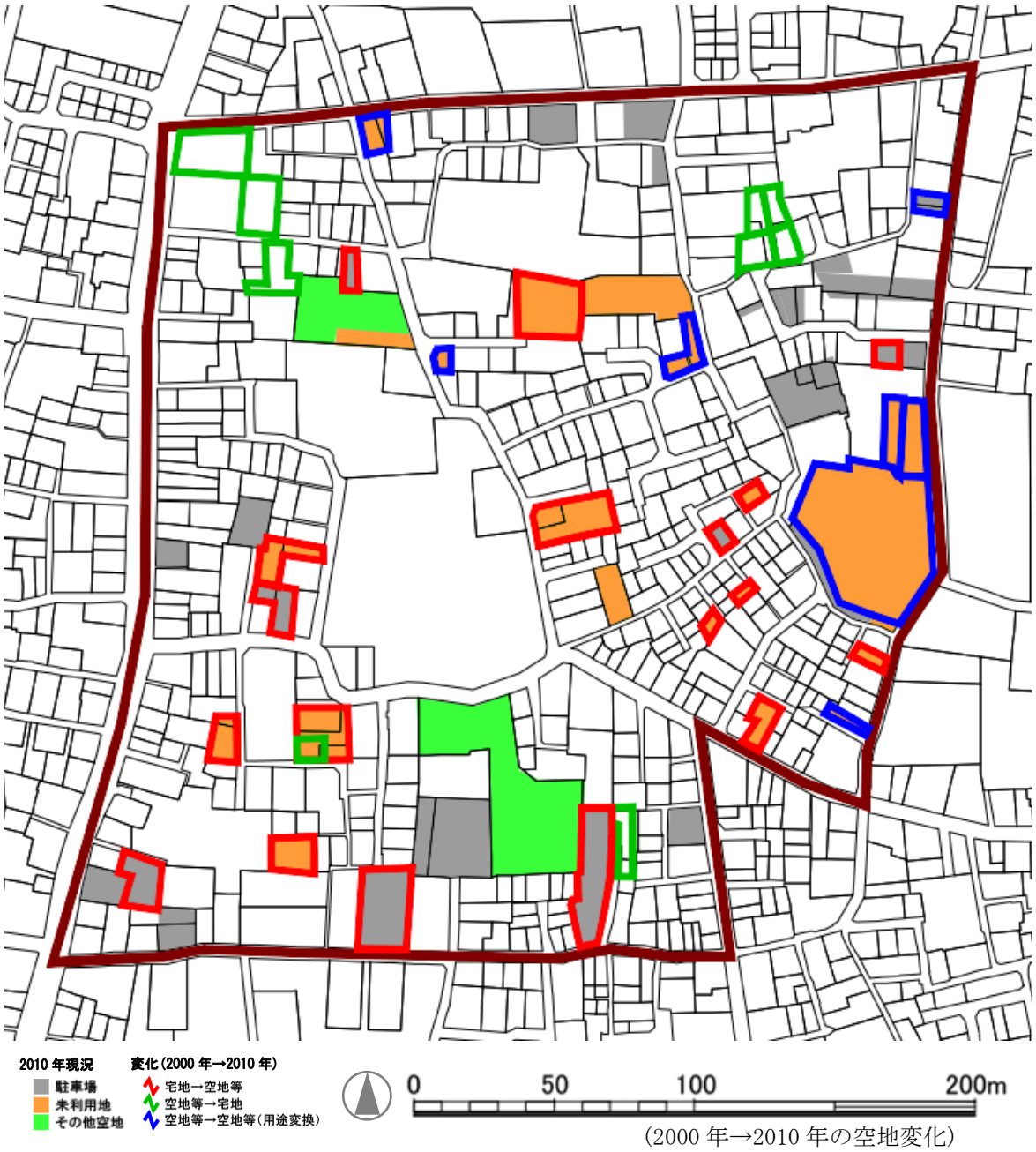


図表 3-3-1-5-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)(Ｅ地区)



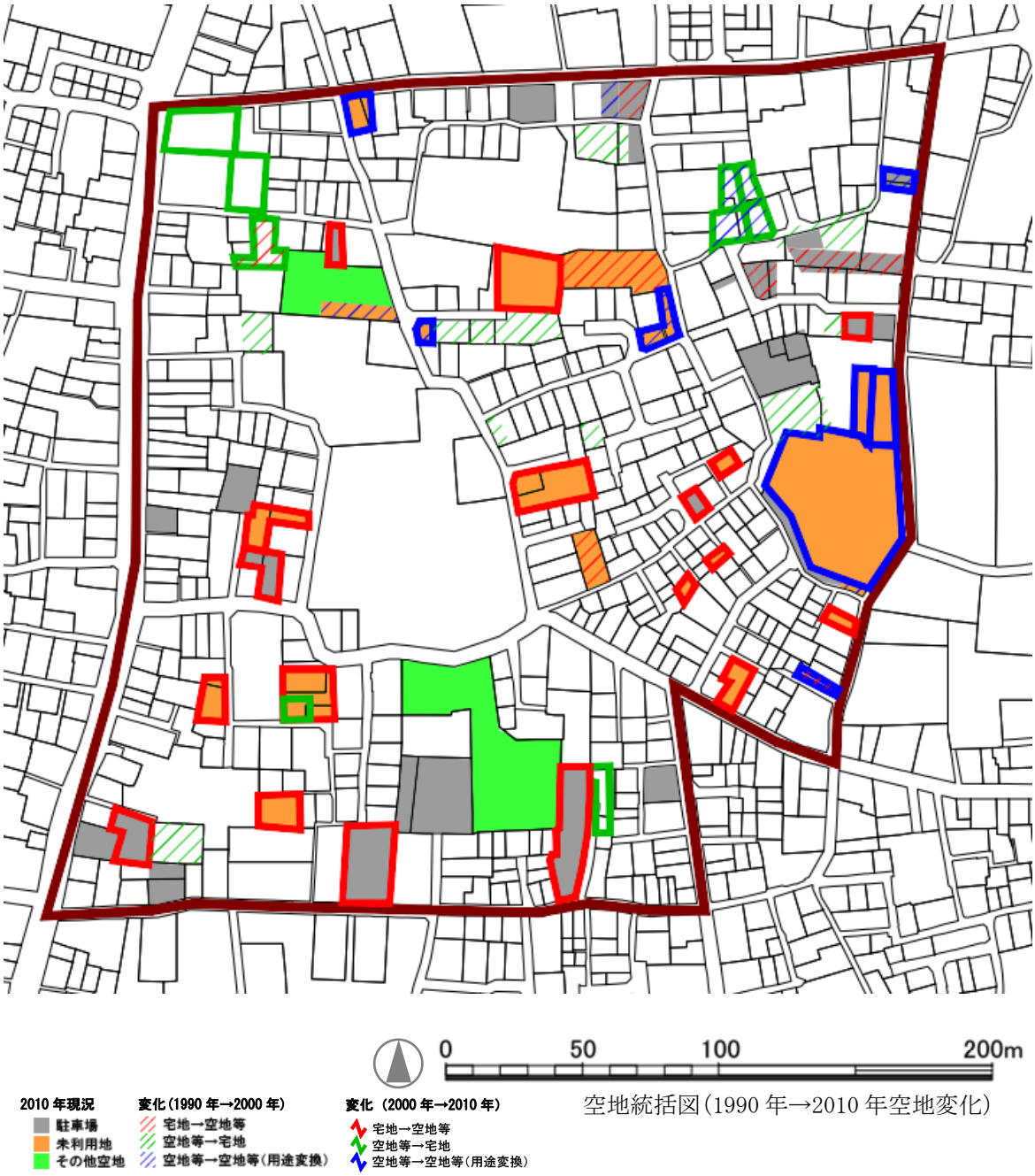
(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-5-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｅ地区）



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-5-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ｅ地区)



空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３）登記簿による空地の概況の把握

当地区に 2010 年(平成 22 年)時点で位置する空地について、登記簿を取得し概況を整理した。

(1)空地所有者及び筆数の概況（空地所有者の名寄せ）

当地区の 2010 年時点における空地の総筆数は 41 筆であり、空地所有者を氏名又は住所で名寄せすると、計 27 名の空地所有者がいた。複数の筆を所有する者は６名おり、５筆以上の所有者が１名、３筆所有者が１名、２筆所有者が４名であった。

(2)空地及び空地所有者の概況（筆別に集計）

以下、筆別の集計結果を示す。

①一区画の地積レンジの状況

筆数ベースでは、100 ㎡未満、100～200 ㎡、300～500 ㎡が比較的占める割合が高く、それぞれ２割強であった。一方で、地積ベースでは、1,000 ㎡以上が約３割と最も割合が高く、次いで 500～1,000 ㎡、300～500 ㎡となった。

図表 3-3-1-5-25 一区画の地積レンジ

	筆数		地積	
	実数	割合	実数	割合
１．100 ㎡未満	9	22.0%	686	3.9%
２．100～200 ㎡	9	22.0%	1,396	7.9%
３．200～300 ㎡	4	9.8%	1,024	5.8%
４．300 ㎡～500 ㎡	9	22.0%	3,593	20.2%
５．500 ㎡～1,000 ㎡	8	19.5%	5,231	29.4%
６．1,000 ㎡以上	2	4.9%	5,842	32.9%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

②空地所有者の属性

空地所有者の属性は、筆数ベースで９割強が個人であった。地積ベースも同様の結果であった。

図表 3-3-1-5-26 空地所有者の属性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．個人	45	93.8%	17,927	94.7%
２．法人	2	4.2%	415	2.2%
３．公共団体	1	2.1%	584	3.1%
小計	48	100.0%	18,926	100.0%

③空地所有者の居住地

空地所有者の居住地は、筆数ベースでは地区内が約 46%であり、地区外居住者が約 54%であった。ただし地積ベースでは、地区内が約３分の２を占めていた。

また、地区外居住者を見ると、区内の所有者がほとんどであった。

図表 3-3-1-5-27 空地所有者の居住地

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．地区内	19	46.3%	11,934	67.1%
２．区内(１．除く)	18	43.9%	5,108	28.7%
３．都内(１．２．除く)	0	0.0%	0	0.0%
４．都外	4	9.8%	731	4.1%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

④宅地から空地に変化した時期

2010 年(平成 22 年)時点の空地が、どの時点において「宅地から空地に変化[25]」したのかを把握すると、筆数ベースでは、1990 年(平成２年)以前から空地であったものが半数弱であり、地積ベースでも同様の結果であった。

1990～2000 年(平成２～12 年)は比較的空地化が少ないが、2000～2010 年(平成 12～22 年)にかけて筆数・地積ベースで半数弱と、近年空地化の傾向が高まっている。

図表 3-3-1-5-28 宅地から空地に変化した時期

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．1990 年以前から空地	20	48.8%	8,207	46.2%
２．1990～1995 年	1	2.4%	185	1.0%
３．1995～2000 年	3	7.3%	845	4.8%
４．2000～2005 年	7	17.1%	5,062	28.5%
５．2005～2010 年	10	24.4%	3,474	19.5%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

⑤空地である期間

2010 年(平成 22 年)時点の空地について、空地である期間[26]をみると、20 年以上空地である敷地が筆数、地積ベースでそれぞれ半数弱であった。

図表 3-3-1-5-29 空地である期間

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．５年以内（１期間）	10	24.4%	3,474	19.5%
２．５～10 年（２期間）	7	17.1%	5,062	28.5%
３．10～15 年（３期間）	3	7.3%	845	4.8%
４．15～20 年（４期間）	1	2.4%	185	1.0%
５．20 年以上（５期間）	20	48.8%	8,207	46.2%
小計	41	100.0%	17,773	100.0%

[25] 1990 年以降に発生した空地は、宅地から空地への変化のみを対象とし、空地から他の空地に変化(用途変換…例えば未利用地から駐車場)は分析から除外した。

[26] ５年おきの住宅地図を元に５年を１つの期間として集計した。

⑥空地化と登記簿上の所有関係との関連性

1990 年以降に空地化した 21 筆について、登記簿全部事項の甲部に登記されている所有権の変化と空地化との関係について分析した[27]。「１．所有権の変化なし」は 11 筆であり、筆数ベースで約 52%、地積ベースで約 34%であった。

所有権の変化との関係が見られたのは、「３．空地化と同時期に所有権変化」が３筆、「２．空地化の前期間に所有権変化」が４筆であり、その内訳をみると、相続のみを伴う所有権の変化が５筆、売買のみが１筆、その他(相続及び交換)が１筆であった。

図表 3-3-1-5-30 空地化と登記簿上の所有関係との関連性

	筆数		地積	
	実数	比率	実数	比率
１．所有権の変化なし[28]	11	52.4%	3,270	34.2%
２．空地化の前期間に所有権変化	4	19.0%	4,492	47.0%
３．空地化の同時期に所有権変化	3	14.3%	1,526	16.0%
４．空地化の後期間に所有権変化	0	0.0%	0	0.0%
５．不明[29]	3	14.3%	278	2.9%
小計	21	100.0%	9,566	100.0%

[27] ５年おきに整理した住宅地図において、宅地から空地に土地利用変化（空地化）した期間（５年）を軸に、「当該期間（同期間)」、「前後の期間（前期間、後期間)」において所有権の変化があるかを確認した。

[28] 「１．所有権の変化なし」は上記の前期間、同期間、後期間のいずれの期間にも所有権の変化がないものが該当する。

[29] 「５．不明」は、登記簿に記載されている情報から判断できないもの（例えば、登記簿に最新時点の所有権変化しか記載されておらず、空地化の前後期間に所有権の変化があったかどうかが把握できないもの）が該当する。

図表 3-3-1-5-31 所有権の変化を伴う空地化がみられた筆の概況

No	空地への変化時期	用途変化	所有権の変化時期	所有権の変遷	筆の変化
1	1995～2000 年	宅地→未利用地	同時期	合併による所有権登記(1994 年)→遺産分割(1998 年)→相続(1999 年)→交換(2000 年)	分筆(1995 年)
2	2005～2010 年	宅地→未利用地	前５年	相続(1983 年)→交換(1993 年)→相続(1995 年)→相続(2002 年)	分筆(1983 年)→分筆(1994 年)→分筆(2006 年)
3	2000～2005 年	宅地→駐車場	同時期	合併による所有権登記(1981 年)→相続(2000 年)	分筆(1981 年)
4	2005～2010 年	宅地→未利用地	前５年	合併による所有権登記(1979 年)→相続(2000 年)	分割(1981 年)
5	2000～2005 年	宅地→未利用地	前５年	売買(1979 年)→競売(1999 年)、売買(1999 年)	分割(1979 年)
6	2005～2010 年	宅地→未利用地	同時期	家督相続(1912 年)→相続(1951 年)→相続(2010 年)	なし
7	2000～2005 年	宅地→未利用地	前５年	家督相続(1907 年) →相続(1996 年)→合併による所有権登記(2006 年)→相続(2010 年)	合筆(2006 年)

４）地区別のヒアリング・アンケート

(1)ヒアリングの概要

当地区の空地にかかる概況について、自治体担当者及び当地区の自治会長等にヒアリングを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、ヒアリング記録は、参考資料に掲載する。

対象者	意見概要
自治体担当者へのヒアリングの概要	○E 地区について ・区として空地の状況を把握しているわけではないので、当該地区で空地が多いという認識はない。 ・空地に関して地元住民から要望等も出ていない。・ ・大規模な開発行為は見られる。 ・都市計画道路の計画線が入っているが、整備の予定はない。 ・区として、これまでに一度も積極的関与をしていない場所である。
自治会長等へのヒアリングの概要	○Ｅ地区の空地の特徴 ・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。実際に農地が集合住宅に開発されている。 ・駐車場は多いように感じる。 ・すぐに更地が埋まっている印象。集合住宅が建設される場合もあり、空室率も低く、よく埋まっている。 ・Ｅ地区よりも隣りの地区の方が農地は多い。 ・借地も多い。 ○空き家問題 ・区では、空き家問題に対処するため、空き家条例を制定している。 ・管理不全の空き家について、区の指導によって、昨年末時点で、52 件の解体・改修の実績がある。

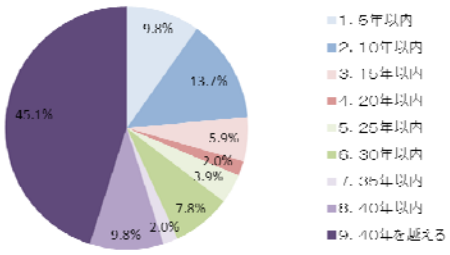
(2)調査対象地区に対するアンケート結果の概要

①住民アンケートの結果概要

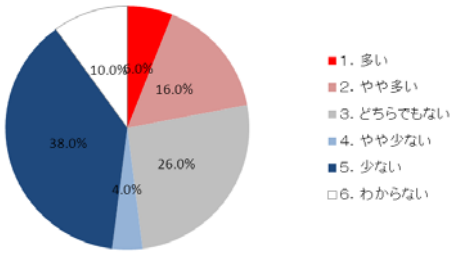
当地区の空地の実態や居住者の考えを把握するために住民アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

・居住又は営業年数(問１)は、「40 年を超える」層が 45%も占め、他地区と比べ長期居住者が多い。
・周辺の空家の量に関する実感(問２(１))は、「やや少ない」も含めると、少ないという回答が約 45%も占める。
・周辺の空地の量に関する実感(問２(２))は、「少ない」と実感するよりも、「多い」と感じる傾向が強い。
・周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))は、「ほとんど変わらない」が最も多いが、それを除くと「減っている」よりも「増えている」との回答が上回っている。
・周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))は、空家と同様に、「増えている」という回答が多い。
・空地であることの利点(問４)は、「災害時の被害軽減や避難場所となる」「隣地との間隔があり通風、採光がとれる」との回答が多いが、他地区と比べると、比較的「今後の開発等によるまちの発展が期待される」への回答比率が高い。
・空地であることの現在又は、将来の課題(問５)は、環境悪化とごみの不法投棄への回答が多いが、「将来どのように活用されるかわからず不安」とする回答も少なくない。
・空地の利活用の意向(問６)は、「災害時の避難場所等として」が最も回答が多く、次に「地域の公園として」の意向が強いことがわかる。
・空地の活用に際しての問題点(問７)は、「使う目的に対して小さすぎる」とする回答が最も多く、次に「考えたことがない」という回答が多い。
・隣の空地の活用意向(問８)は、「購入や借りる予定はない」という回答が大半を占めるが、「条件次第で購入したい」も含めると、借りるよりも空地を購入したいという意向が強い。
・所有している土地の活用意向(問９)は、５地区全体の傾向と同様に、「現在のまま」にしておきたいが最も多い。

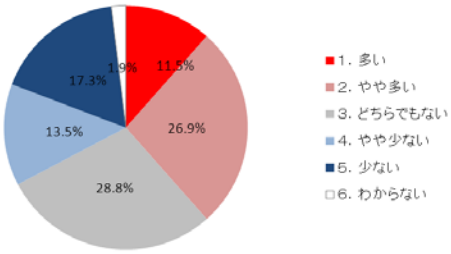
図表 3-3-1-5-32 居住または営業年数(問１)



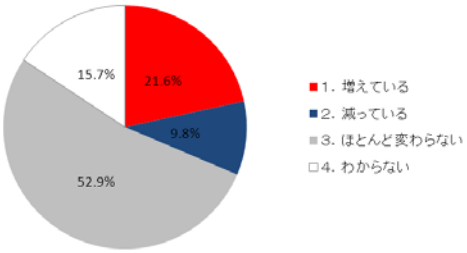
図表 3-3-1-5-33 周辺の空家の量に関する実感(問２(１))



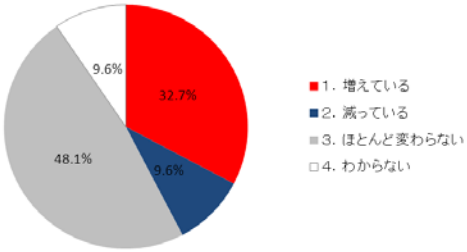
図表 3-3-1-5-34 周辺の空地の量に関する実感(問２(２))



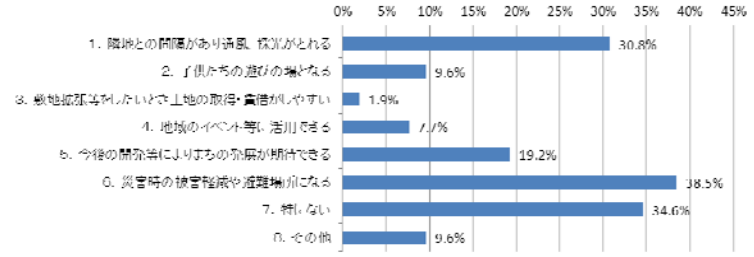
図表 3-3-1-5-35 周辺の空家の 10 年間の変化に関する実感(問３(１))



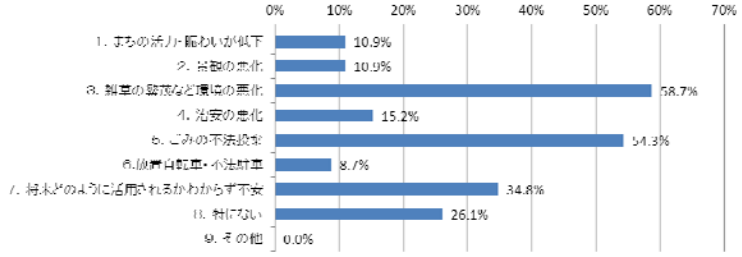
図表 3-3-1-5-36 周辺の空地の 10 年間の変化に関する実感(問３(２))



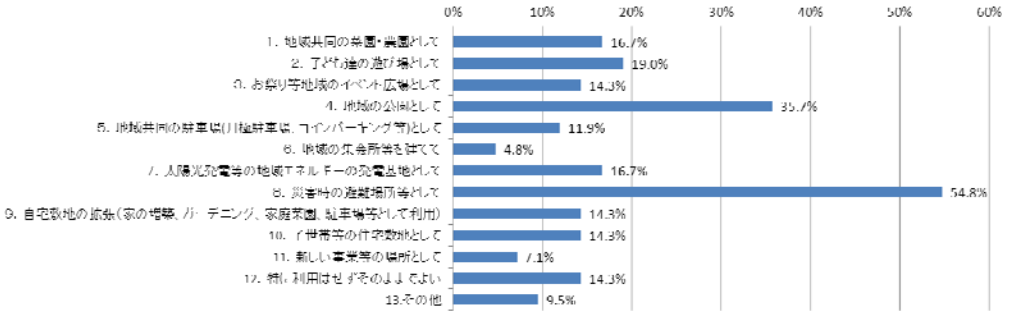
図表 3-3-1-5-37 空地であることの利点(問４)



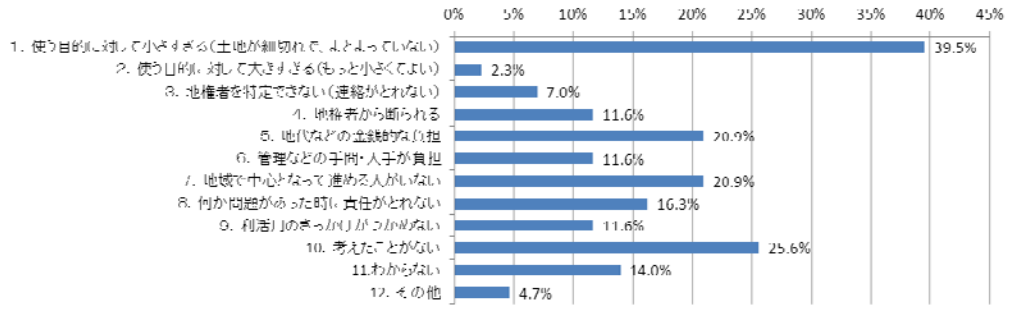
図表 3-3-1-5-38 空地であることの現在または将来の課題(問５)



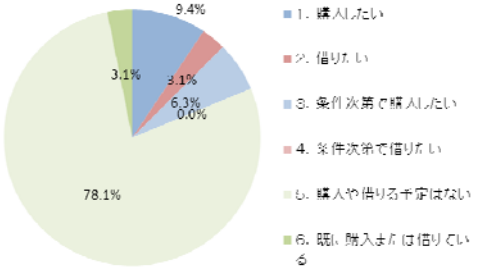
図表 3-3-1-5-39 空地の利活用の意向(問６)



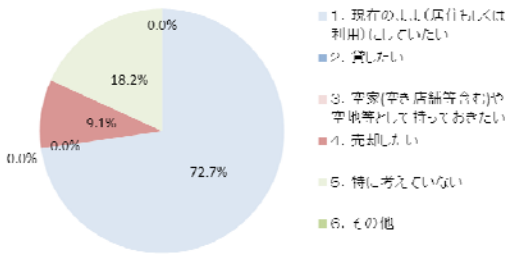
図表 3-3-1-5-40 空地の活用に際しての問題点(問７)



図表 3-3-1-5-41 隣の空地の活用意向(問８)



図表 3-3-1-5-42 所有している土地の活用意向(問９)



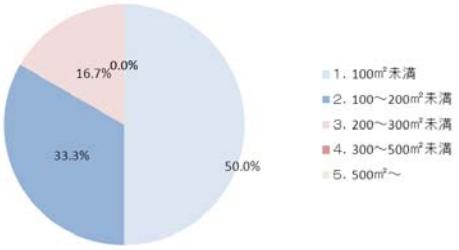
②土地所有者アンケートの結果概要

当地区において、空地所有者の意向を把握するために土地所有者アンケートを実施した。その結果の概要は下記のとおりである。なお、設問の構成や他の詳細分析地区のアンケート結果を踏まえた分析は、次節（第３章４．地区アンケートの結果）で示すこととし、ここでは当地区の傾向や他地区との違いを簡潔に示す。

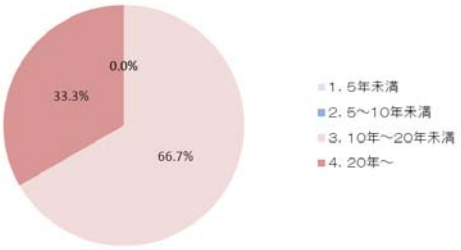
なお、有効回答数が７件であるため、統計的分析としての信頼性は低いが、傾向としてみられることについて以下のとおり整理した。

・空地の面積(問１(１))は、「200 ㎡未満」が大半を占める。
・空地にしている期間(問１(２))は、全て「10 年以上」空地の状態になっている。
・空地にしている理由(問１(３))は、全ての項目が同比率だが、「貸したいが借り手が見つからない」理由が最も多い。
・管理の内容(問２(１))は、「草刈や清掃等を行う」とする回答が最も多い。
・管理の担い手(問２(２))は、「自身又は家族」への回答が多いことから、自ら管理を行っている傾向が強い。
・空地として所有する利点(問３(１))は、「貸すことによって賃料が得られる」「将来起こることに対して、柔軟に対応できる」の２つが主な利点と回答された。
・空地として所有する不利点(問３(２))は、約 85%が「固定資産税の税金がかかる」ことを不利点だと感じている。
・今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)は、「売却や貸す予定はない」が最も多く、貸すよりも売却したい意向が比較的強い。
・空地の利活用の意向(問５)は、「地域共同の駐車場として」とする意向が最も多いが、「特に利用はせずそのままでよい」及び「その他」という回答が次に多い。
・空地の賃貸又は売却の検討の経験(問６(１))は、バラバラであるが、比較的経験のない土地所有者が多い傾向にある。

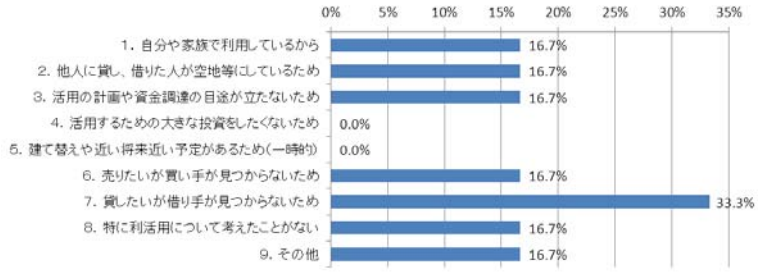
図表 3-3-1-5-43 空地の面積(問１(１))



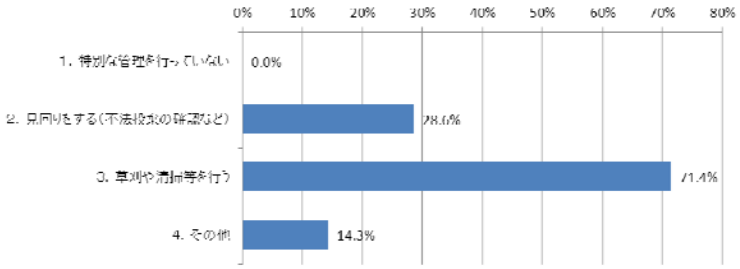
図表 3-3-1-5-44 空地にしている期間(問１(２))



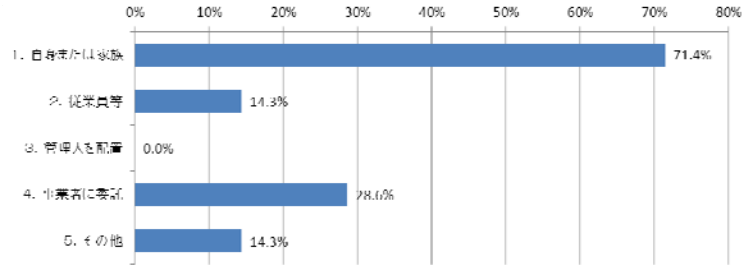
図表 3-3-1-5-45 空地にしている理由(問１(３))



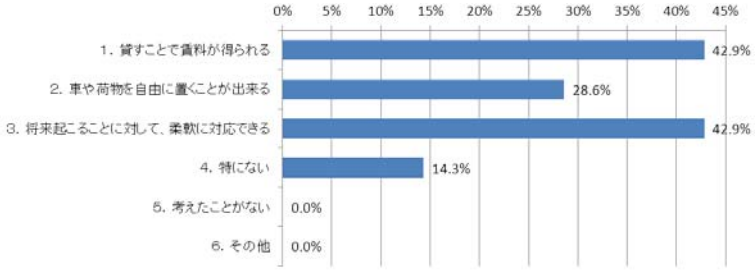
図表 3-3-1-5-46 管理の内容【複数回答】（問２（１））



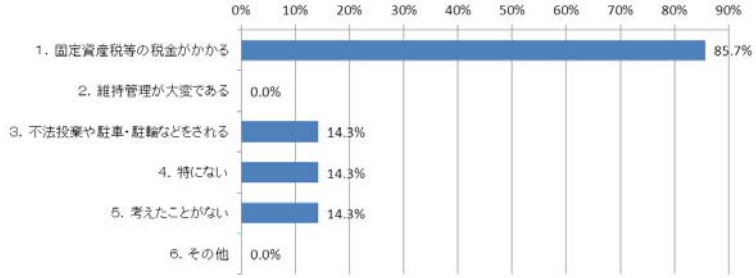
図表 3-3-1-5-47 管理の担い手【複数回答】（問２（２））



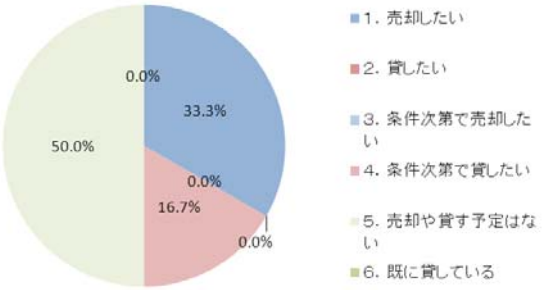
図表 3-3-1-5-48 空地として所有する利点【複数回答】（問３（１））



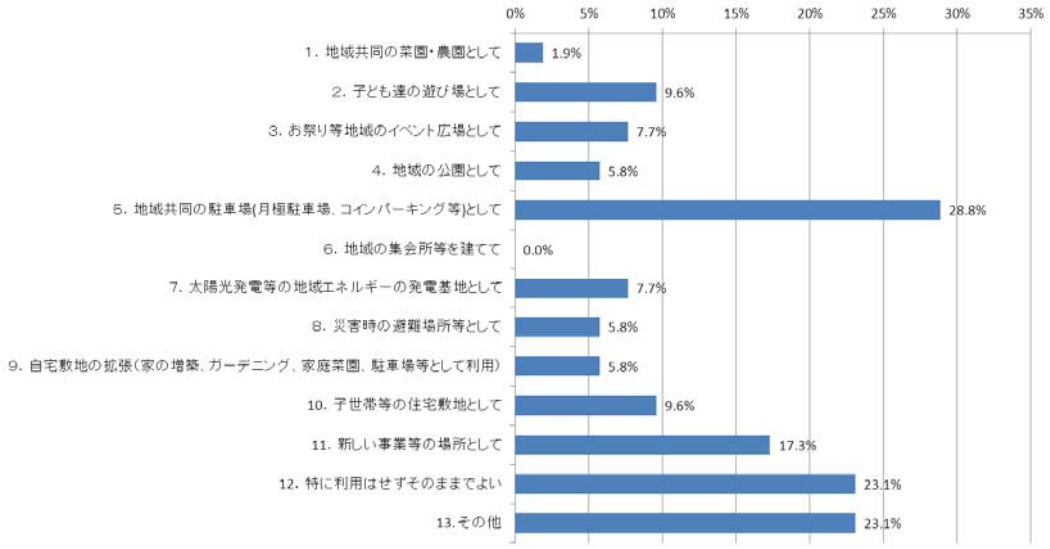
図表 3-3-1-5-49 空地として所有する不利点【複数回答】（問３（２））



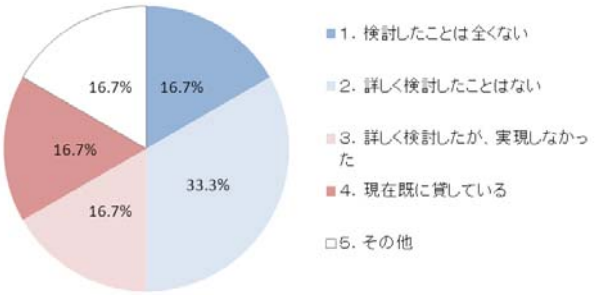
図表 3-3-1-5-50 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)



図表 3-3-1-5-51 空地の利活用の意向【複数回答】(問５)



図表 3-3-1-5-52 空地の賃貸または売却の検討の経験（問６(１)）



３－１－６　Ｆ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

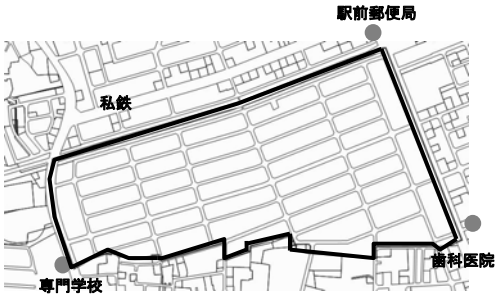
①立地特性

Ｆ三丁目は、駅から徒歩１分から 10 分程度の場所に位置する計画市街地であり、全ての宅地が鉄道駅から徒歩圏内である。当地区は、1967 年(昭和 42 年)の駅の開業にあわせて、鉄道会社により開発分譲された住宅地であり、平均敷地規模が比較的大きく住宅地としての質等は高い。

地区の東部は幹線道路に面しており、幹線道路沿いには日用品等を販売する商店や小規模な事業所が立地している。

図表 3-3-1-6-1 対象地区の位置（Ｆ地区）

図表 3-3-1-6-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-6-3 駅前広場

図表 3-3-1-6-4 住宅地の様子

②都市計画の指定等

Ｆ三丁目は、地区のほとんどが第一種低層住居専用地域である。土地利用は地区東部の幹線道路沿いを除いて、ほとんどが戸建住宅である。

図表 3-3-1-6-5 都市計画図（Ｆ地区）

対象地区全域に地区計画が定められている。（最低敷地規模 160 ㎡、用途:戸建て住宅、長屋のみなど）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-6-6 現地の概況(2012 年)（Ｆ地区）

地区住民の利用が主と思われる駐車場（道路沿いを生け垣として緑化）

地区内は緩やかな起伏があり、擁壁や階段を有する住宅が多い

幹線道路沿道には、店舗や事務所が立地する

建替えによる建物の更新が至る所で見られる。写真のように２世帯住宅も散見される

管理がなされていない未利用地が見られる

空き家かどうかは不明であるが、植栽等適正な管理がなされていない建物も散見された

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年(平成２年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて徐々に減少している。

一方で、世帯数は、1990 年(平成２年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて、緩やかに増加を続けている。

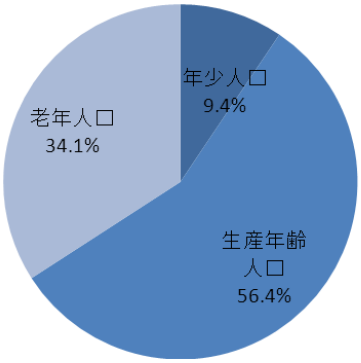
また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)の高齢化率は約 34%とかなり高く、５歳階級別の人口を見ると、75 歳以上の割合が最も高くそこから 55～59 歳までの割合が高いため、今後さらなる高齢化と大幅な人口減少が予想される。

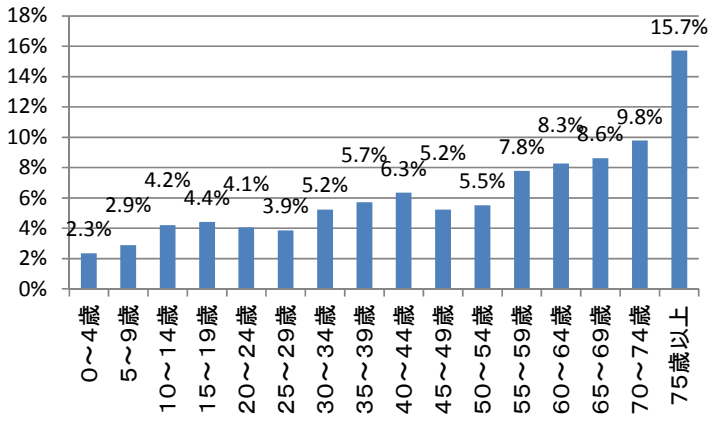
図表 3-3-1-6-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,579	1,560	-1.2%	1,504	-3.6%	1,451	-3.5%
世帯数	510	524	2.7%	545	4.0%	551	1.1%
世帯人員	3.1	3.0	-4.0%	2.8	-7.3%	2.6	-4.6%

出典:国勢調査

図表 3-3-1-6-8 年齢別人口(平成 17 年度)



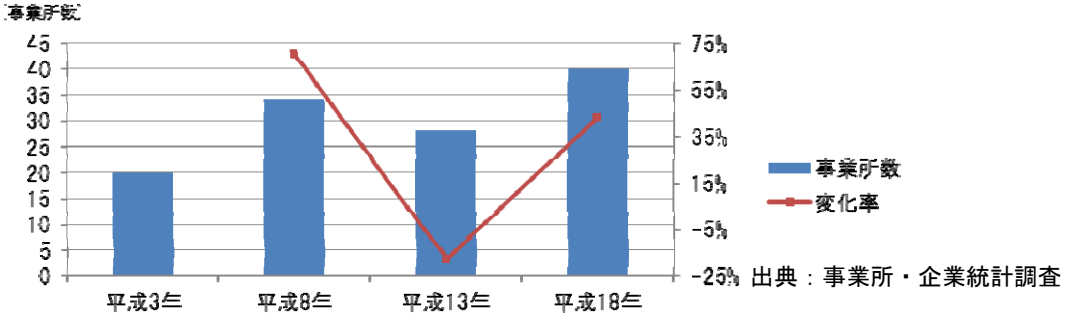


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

Ｆ地区の事業所数は、1996 年(平成８年)までは 70%の大幅増、そこから 2001 年(平成 13 年)にかけて約 18%の減少の後、2006 年(平成 18 年)までに約 43%の大幅増となっている。この地区は事業所の絶対数が少ないために、このような大きな変化率となった。

図表 3-3-1-6-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)の約 9.7%から徐々に上昇し、2008 年(平成 20 年)時点で約 12.1%である。

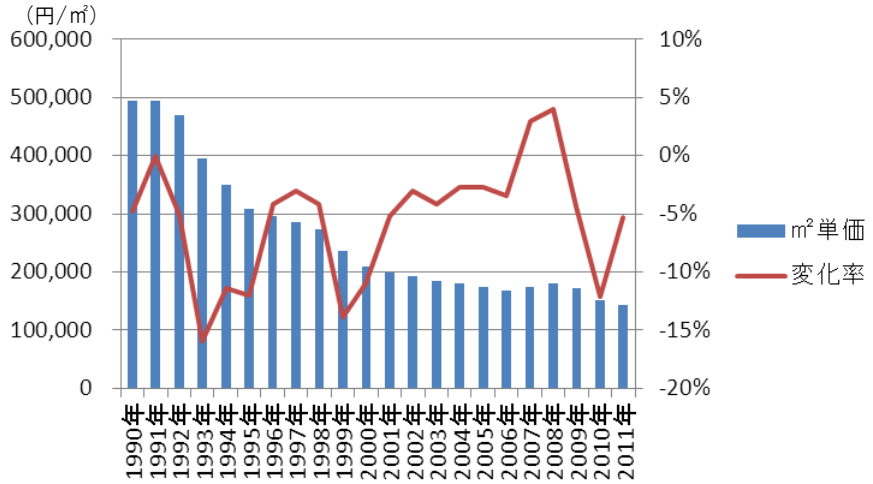
図表 3-3-1-6-10 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	231,310	27,960	12.1%
平成 15 年	211,190	22,730	10.8%
平成 10 年	193,880	18,860	9.7%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991 年(平成３年)から 2006 年(平成 18 年)まで下落し続けたのちに、2008 年(平成 20 年)までにやや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-6-11 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<第一種低層住居専用地域>)



２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｆ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

５時点の現況を見ると、1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)の間に未利用地が着実に利用に転じ(14.9%→4.0%)宅地化している(78.6%→87.6%)事が伺える。人口減少が進んでいる中、世帯数の増加に伴って住宅数が増加していることが推測される。

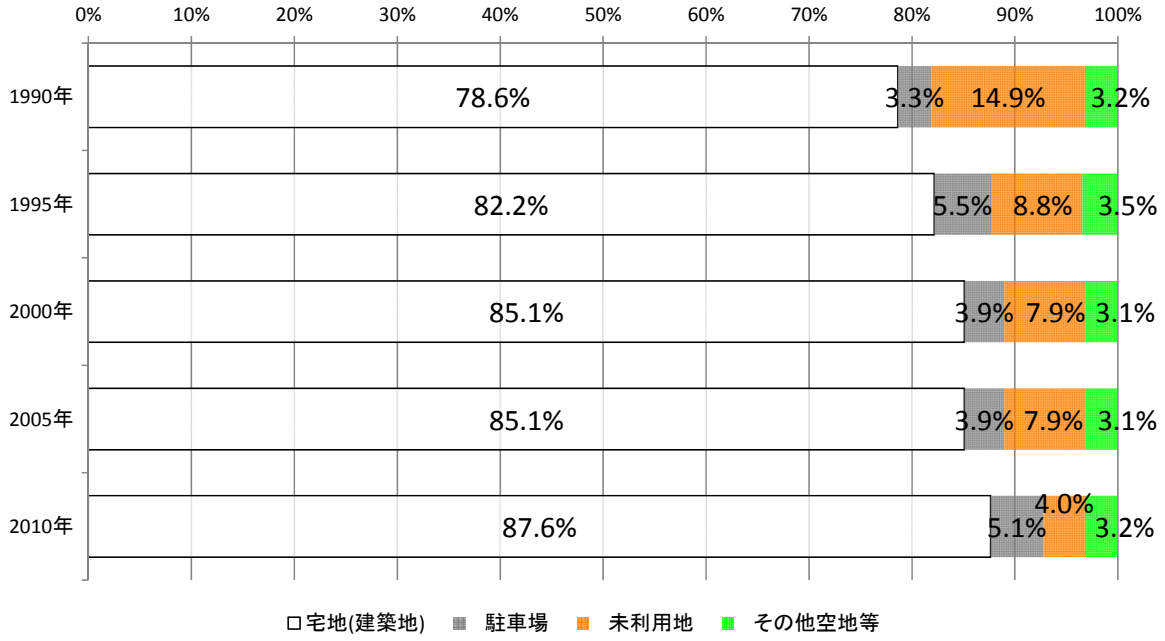
駐車場、未利用地に関しては大きな変化は見られなかった。

図表 3-3-1-6-12　５時点の宅地・空地の現況面積

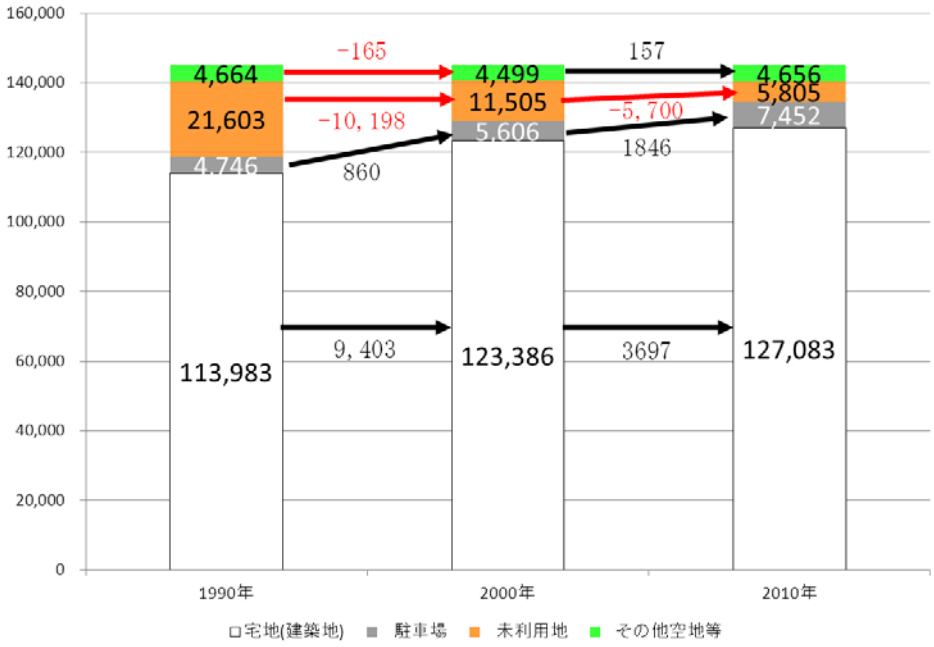
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積（㎡）	(割合)	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**113,983**	**78.6%**	**119,121**	**82.2%**	**3.5%**	**123,386**	**85.1%**	**2.9%**	**123,386**	**85.1%**	**0.0%**	**127,083**	**87.6%**	**2.5%**
空地計	**31,013**	**21.4%**	**25,875**	**17.8%**	**-3.5%**	**21,610**	**14.9%**	**-2.9%**	**21,610**	**14.9%**	**0.0%**	**17,913**	**12.4%**	**-2.5%**
駐車場	4,746	3.3%	8,034	5.5%	2.3%	5,606	3.9%	-1.7%	5,606	3.9%	0.0%	7,452	5.1%	1.3%
未利用地	21,603	14.9%	12,817	8.8%	-6.1%	11,505	7.9%	-0.9%	11,505	7.9%	0.0%	5,805	4.0%	-3.9%
その他空地	4,664	3.2%	5,024	3.5%	0.2%	4,499	3.1%	-0.4%	4,499	3.1%	0.0%	4,656	3.2%	0.1%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝144,996 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-6-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-6-14 ３時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

当地区においては、空地がランダムに存在している。駅前や幹線道路に近い場所は、時間貸や、月極駐車場になっている。分譲宅地は開発当初からの空地が約 40 年をかけて次第に埋まってきている。また近年、建て替えられたと思われる建物も多い。二世帯住宅も散見される。

新たに発生した空地は未利用地又は駐車場として活用されている例が多い。

図表 3-3-1-6-15 空地の現況図(1990 年)（Ｆ地区）

(1990 年)

図表 3-3-1-6-16 空地の現況図(2000 年)（Ｆ地区）

(2000 年)

図表 3-3-1-6-17 空地の現況図(2010 年)（Ｆ地区）

(2010 年)

②時点間の変化　［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年):10 年おき］

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の約 10%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化よりも宅地化の割合が圧倒的に多く、宅地化が大幅に進んだ。空地用途変化は 2.6%だった。

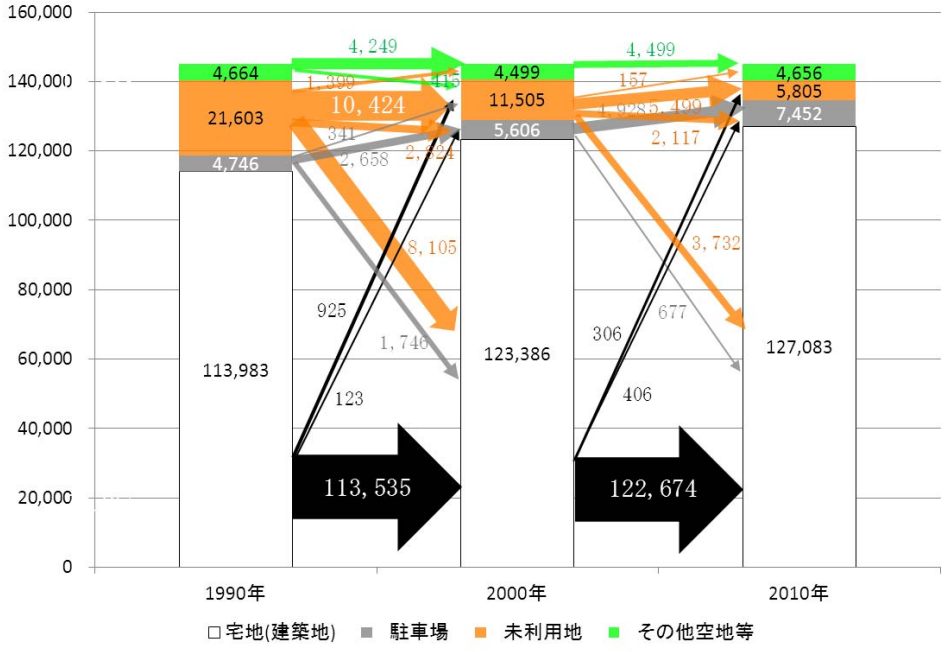
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の約５%と、前の期間の約半分の変化率となった。宅地化の動きは、前の期間と比較して半分以下となったが、変化ありの内訳の中では最も多い動きとなった。

図表 3-3-1-6-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**130,866**	**90.3%**	**137,600**	**94.9%**	**4.6%**
変化あり計	**14,130**	**9.7%**	**7,396**	**5.1%**	**-4.6%**
宅地→空地(空地化)	448	0.3%	712	0.5%	0.2%
空地→宅地(宅地化)	9,851	6.8%	4,410	3.0%	-3.8%
空地→空地（空地用途変化）	3,831	2.6%	2,274	1.6%	-1.1%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝144,996 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-6-19　３時点の空地変化の詳細分析

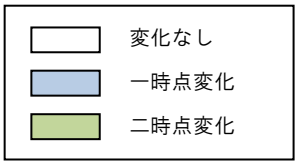


図表 3-3-1-6-20　３時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	113,028	78.0%
宅地	宅地	駐車場	202	0.1%
宅地	宅地	未利用地	306	0.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	123	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	325	0.2%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	0	
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,746	1.2%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	357	0.2%
駐車場	駐車場	駐車場	2,302	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	102	0.1%
駐車場	未利用地	駐車場	131	0.1%
駐車場	未利用地	未利用地	108	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	7,900	5.4%
未利用地	宅地	駐車場	205	0.1%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	321	0.2%
未利用地	駐車場	駐車場	2,503	1.7%
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	3,305	2.3%
未利用地	未利用地	駐車場	1,986	1.4%
未利用地	未利用地	未利用地	4,976	3.4%
未利用地	未利用地	その他	157	0.1%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	250	0.2%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	415	0.3%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	4,249	2.9%
合計（地区面積）			144,996	100.0%

図表 3-3-1-6-21　３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	124,554	85.9%
１回変化	19,357	13.4%
２回変化	1,084	0.7%
合計	144,996	100.0%



図表 3-3-1-6-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)（Ｆ地区）

(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-6-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｆ地区）

(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-6-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)（Ｆ地区）

空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３－１－７　Ｇ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

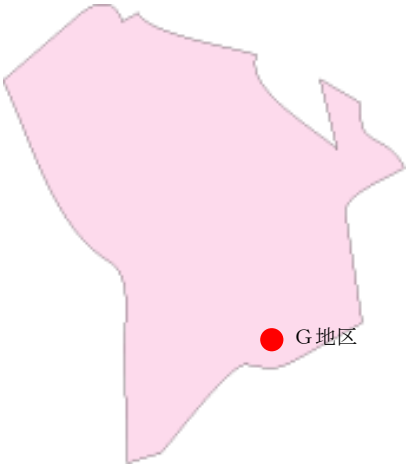
対象地区は、東京都心から約 40km 圏にある基盤未整備のまま開発が進んだ既成市街地であり、徒歩１分から 15 分程度の範囲に収まる。日米軍基地に隣接している。

地区全体がスプロール市街地であり、道路網が迷路のようになっており行き止まりの街路も多い。

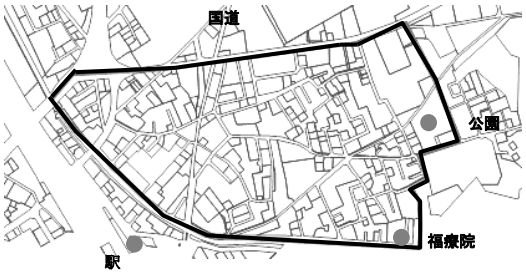
建物は戸建中心だが、共同住宅（低層のアパート、ハイツ）も多い。老朽化したアパートも多い。戸建ての空き家は少ないが、老朽化したアパートには空き部屋が見られる。ただし、駅から近く利便性が高い地区であるため、建て替えの動きも見られる。

駐車場はほとんどが月極駐車場である。都心等への通勤者のほか、周辺の共同住宅居住者が借りているケースが多いと推定される。

図表 3-3-1-7-1 対象地区の位置（Ｇ地区）



図表 3-3-1-7-2 対象地区の範囲



図表 3-3-1-7-3 駅前広場

図表 3-3-1-7-4 地区内の様子

②都市計画の指定等

対象地区内の東部が準工業地域であり、西部は第二種中高層住居専用地域と近隣商業地域が混在している。

図表 3-3-1-7-5 都市計画図（Ｇ地区）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-7-6 現地の概況(2012 年)（Ｇ地区）

集合住宅の脇に位置する大規模な駐車場

地区内には木造アパートが多く立地している

軽鉄骨の戸建て住宅や共同住宅に建て替えられる建物が散見される

接道条件が悪く家庭菜園用地となっている土地

比較的中規模の月極駐車場が多い

地区の南部を通る緑道

駅前に位置する駐車場（手前）と墓地（奥）

地区内に残る生産緑地

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年(平成２年)から 1995 年(平成７年)にかけて 5.6%の増加した後、緩やかに減少している。

世帯数は、1990 年(平成２年)から 2005 年(平成 17)年まで増加を続けているが、増加幅は小さくなってきている。

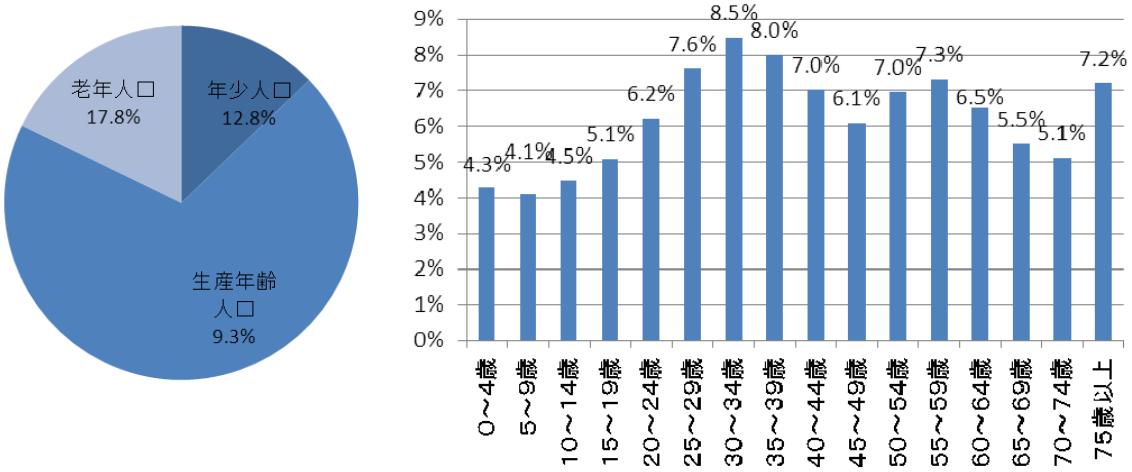
また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 18%となっており、５歳階級別の人口を見ると、20 代後半から 30 代後半の生産年齢人口に属する人の割合が最も高くなっている。他の地区に比べて、年齢別人口の構成比率が平準化している。

図表 3-3-1-7-7 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	18,481	19,522	5.6%	19,317	-1.1%	18,774	-2.8%
世帯数	6,746	7,573	12.3%	7,973	5.3%	8,106	1.7%
世帯人員	2.7	2.6	-5.9%	2.4	-6.0%	2.3	-4.4%

出典:国勢調査

図表 3-3-1-7-8 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)

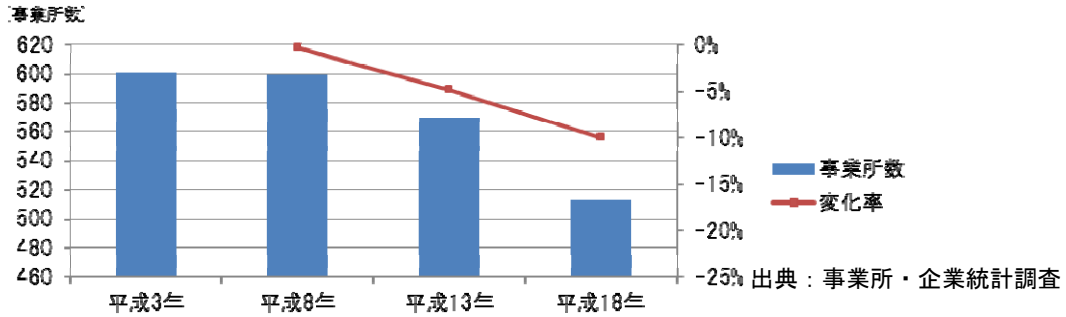


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

事業所数は、1996 年(平成８年)までは横ばいだが、その後減少し続け、減少幅も拡大している。

図表 3-3-1-7-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、16.9%である。平成 10 年から増加し続けている。

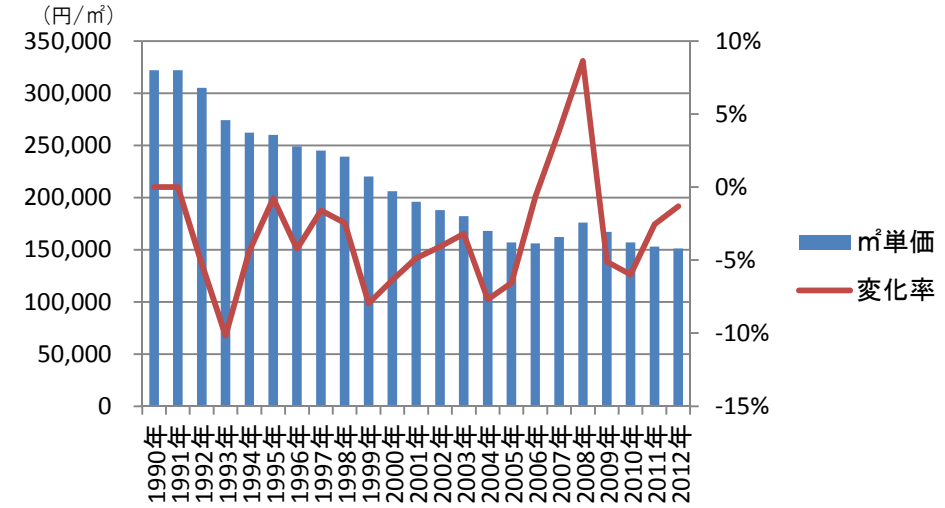
図表 3-3-1-7-10 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	26,090	4,400	16.9%
平成 15 年	25,620	3,890	15.2%
平成 10 年	23,630	3,520	14.9%

出典:住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991 年(平成３年)から 2005 年(平成 17 年)まで下落し続けたのちに、2008 年(平成 20 年)までは、やや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-7-11 地価公示額の推移(対象地区外の１地点※<第一種低層住居専用地域>)



２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｇ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

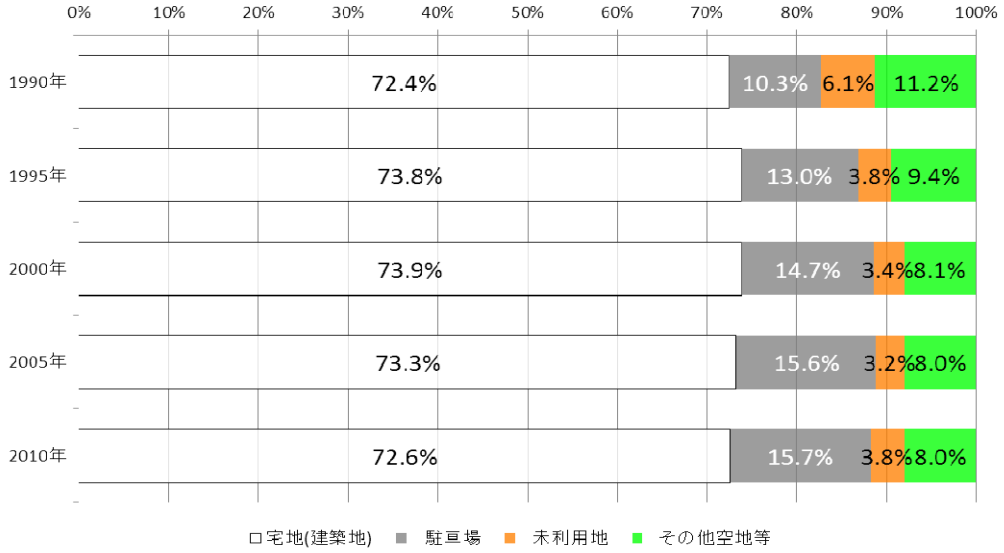
５時点の現況を見ると、住宅地の割合はほとんど変化していない。未利用地、その他空地が年を経るごとに駐車場に変化していることがわかる。

図表 3-3-1-7-12　５時点の宅地・空地の現況面積

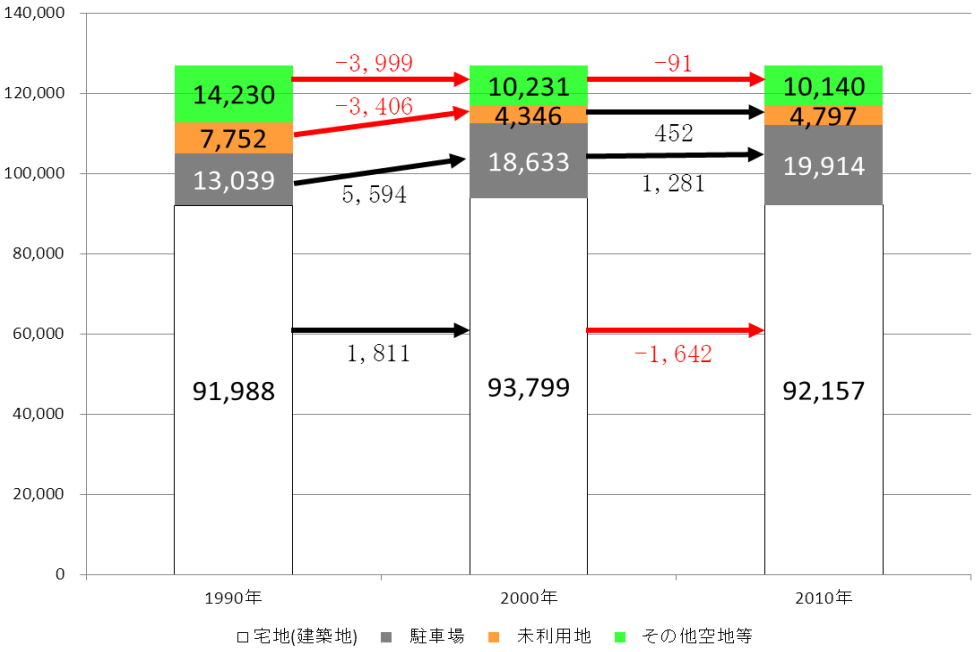
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**91,988**	**72.4%**	**93,784**	**73.8%**	**1.4%**	**93,799**	**73.9%**	**0.0%**	**93,052**	**73.3%**	**-0.6%**	**92,157**	**72.6%**	**-0.7%**
空地計	**35,020**	**27.6%**	**33,224**	**26.2%**	**-1.4%**	**33,209**	**26.1%**	**0.0%**	**33,956**	**26.7%**	**0.6%**	**34,851**	**27.4%**	**0.7%**
駐車場	13,039	10.3%	16,489	13.0%	2.7%	18,633	14.7%	1.7%	19,794	15.6%	0.9%	19,914	15.7%	0.1%
未利用地	7,752	6.1%	4,814	3.8%	-2.3%	4,346	3.4%	-0.4%	4,022	3.2%	-0.3%	4,797	3.8%	0.6%
その他空地	14,230	11.2%	11,921	9.4%	-1.8%	10,231	8.1%	-1.3%	10,140	8.0%	-0.1%	10,140	8.0%	0.0%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝127,008 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-7-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-7-14　３時点間の宅地・空地の変化面積



次ページ以降に、1990 年(平成２年)、2000 年(平成 12 年)、2010 年(平成 22 年)の３時点の空地現況図を示す。

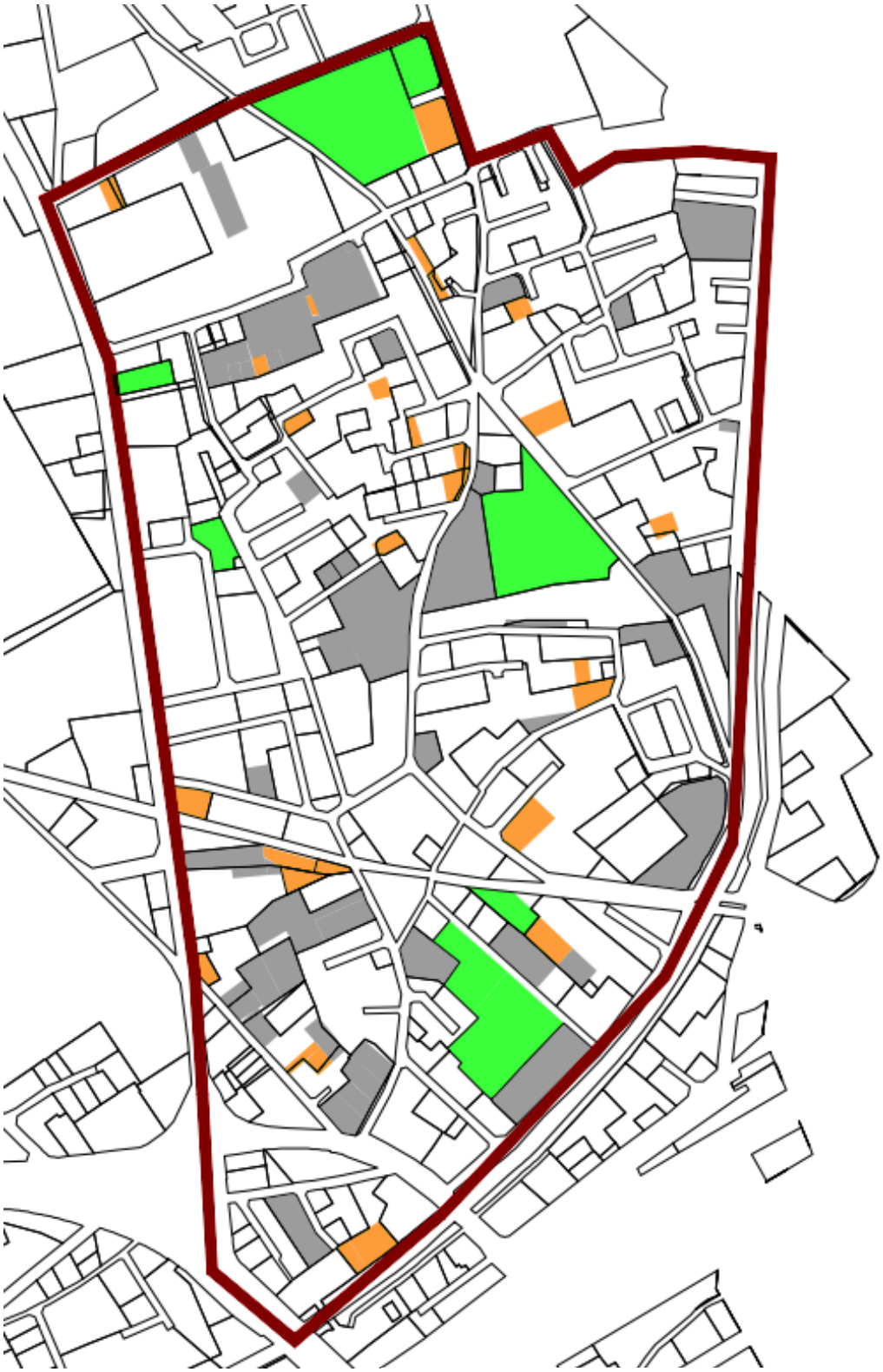
当地区の空地の種別としては駐車場が最も多い。その他に都市農地（生産緑地)、雑木林、墓地等のまとまりのある空地がみられる。

規模が小さい空地は、駐車場にもならず未利用地のままとなっているものが見られる（一部に農的利用も)。

図表 3-3-1-7-15 空地の現況図(1990 年)(Ｇ地区)

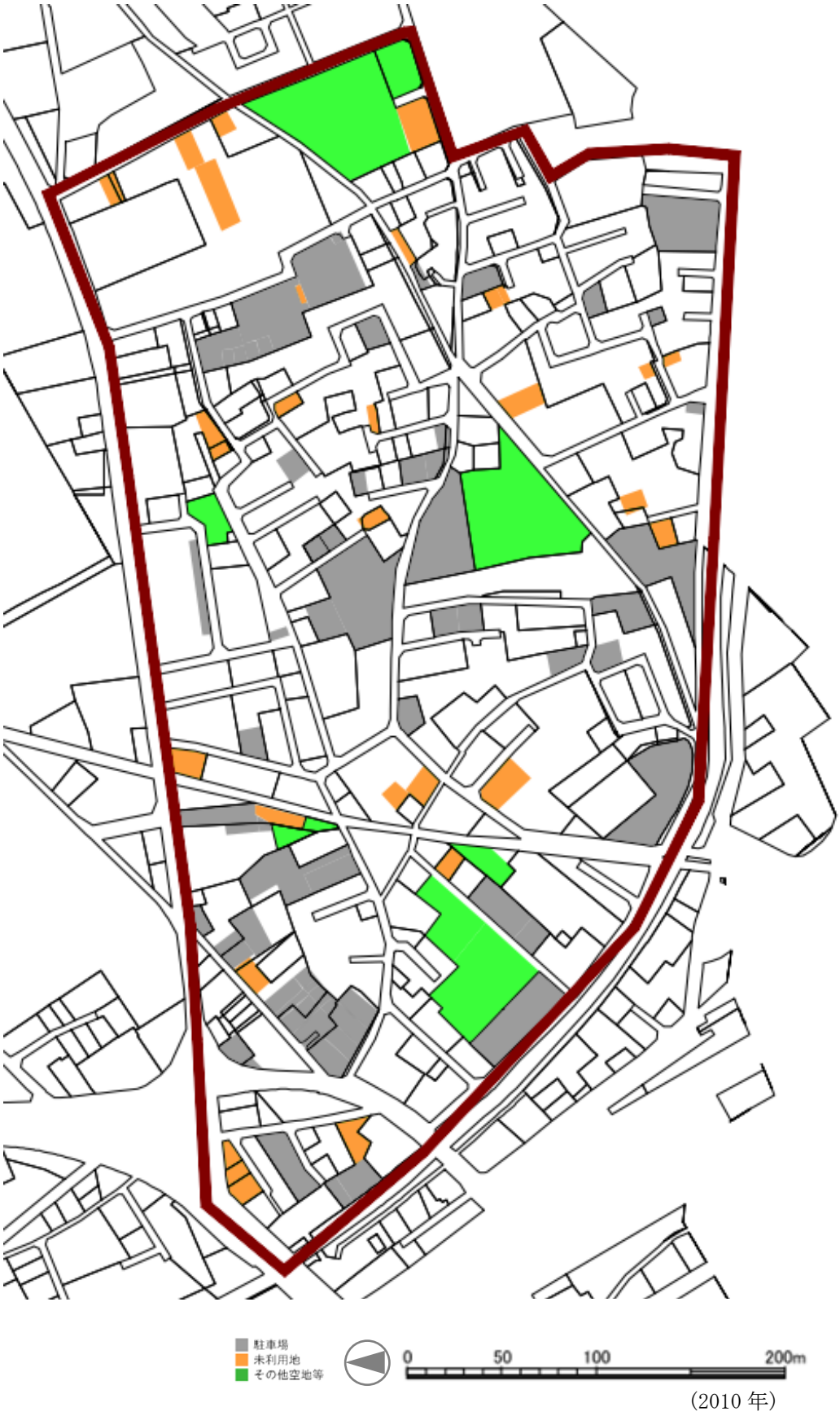
(1990 年)

図表 3-3-1-7-16 空地の現況図(2000 年)（Ｇ地区）



(2000 年)

図表 3-3-1-7-17 空地の現況図(2010 年)（Ｇ地区）



(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の 10.7%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化した割合が多い。空地用途変化は 5.7%と、変化面積の中で最大の割合となった。

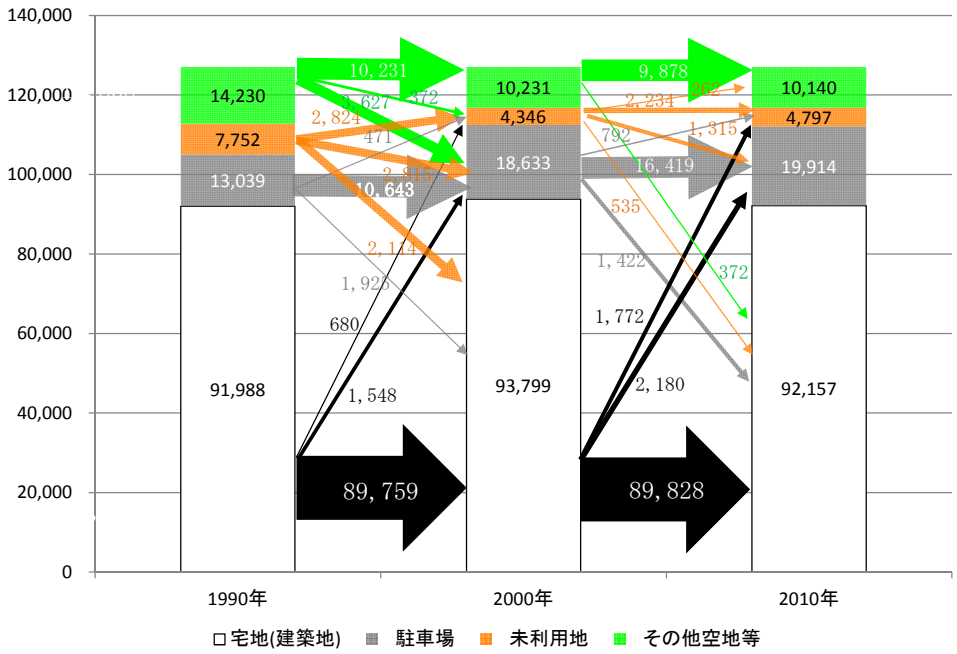
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の 6.8%の土地に変化が見られ、前期間に比べて変化は落ち着いた。宅地化する率は 3.1%と前期間より増加する一方で、空地化と空地用途変換する比率は減少した。

図表 3-3-1-7-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**113,457**	**89.3%**	**118,379**	**93.2%**	**3.9%**
変化あり計	**13,551**	**10.7%**	**8,629**	**6.8%**	**-3.9%**
宅地→空地(空地化)	2,228	1.8%	3,951	3.1%	1.4%
空地→宅地(宅地化)	4,039	3.2%	2,310	1.8%	-1.4%
空地→空地（空地用途変化）	7,284	5.7%	2,368	1.9%	-3.9%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝127,008 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-7-19３時点の空地変化の詳細分析

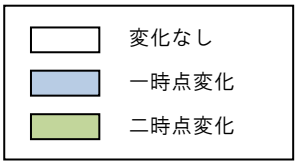


図表 3-3-1-7-20 ３時点の空地変化の詳細分析

1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	86,119	67.8%
宅地	宅地	駐車場	2,129	1.7%
宅地	宅地	未利用地	1,512	1.2%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	1,548	1.2%
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	167	0.1%
宅地	未利用地	駐車場	292	0.2%
宅地	未利用地	未利用地	220	0.2%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,925	1.5%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	1,229	1.0%
駐車場	駐車場	駐車場	8,990	7.1%
駐車場	駐車場	未利用地	424	0.3%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	208	0.2%
駐車場	未利用地	未利用地	262	0.2%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	1,803	1.4%
未利用地	宅地	駐車場	50	0.0%
未利用地	宅地	未利用地	260	0.2%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	2,447	1.9%
未利用地	駐車場	未利用地	368	0.3%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	94	0.1%
未利用地	未利用地	駐車場	748	0.6%
未利用地	未利用地	未利用地	1,720	1.4%
未利用地	未利用地	その他	262	0.2%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	194	0.2%
その他	駐車場	駐車場	3,434	2.7%
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	273	0.2%
その他	未利用地	駐車場	67	0.1%
その他	未利用地	未利用地	31	0.0%
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	353	0.3%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	9,878	7.8%
合計（地区面積）			127,008	100.0%

図表 3-3-1-7-21 ３時点の変化回数別の集計

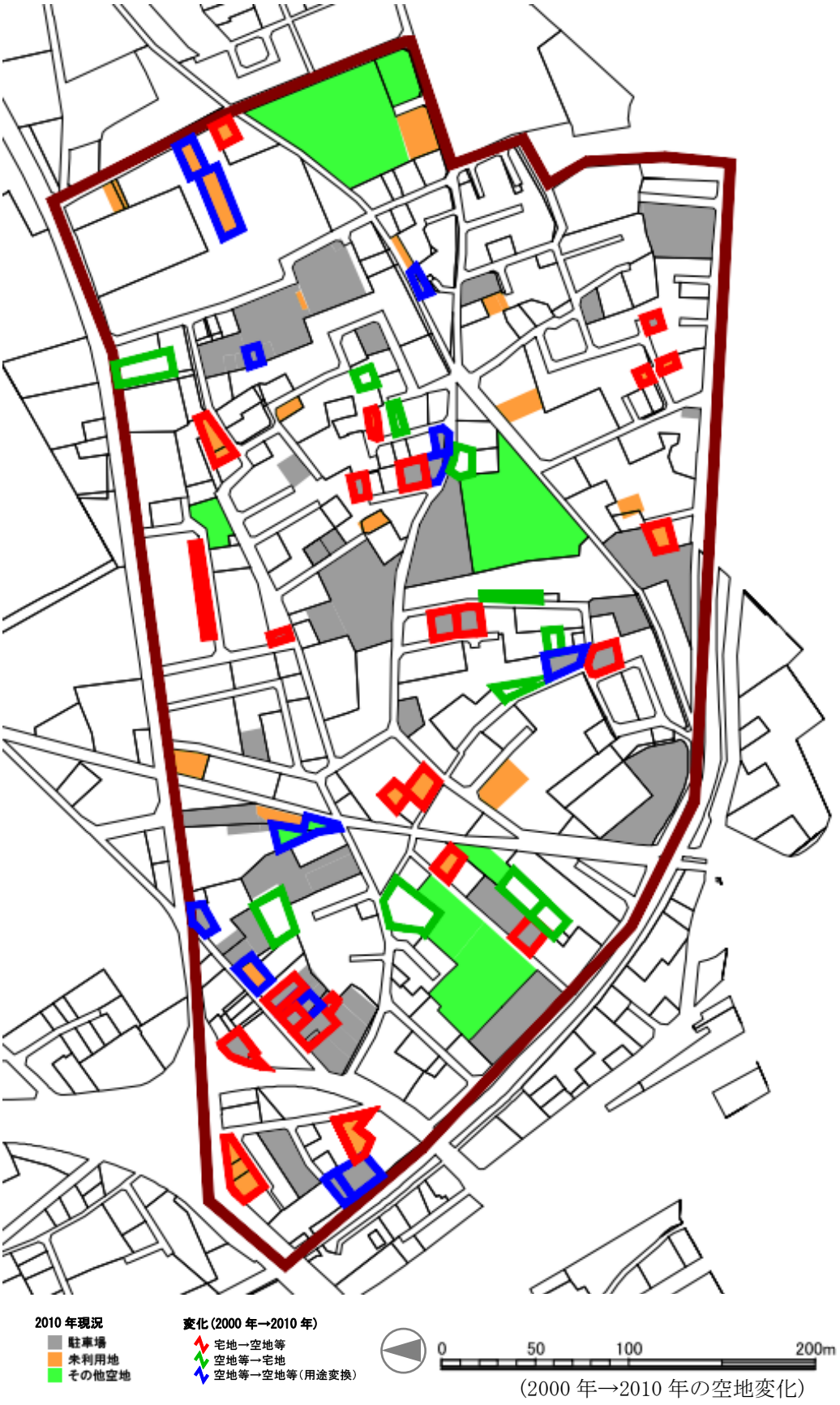
	面積	比率
変化なし	106,708	84.0%
１回変化	18,420	14.5%
２回変化	1,880	1.5%
合計	127,008	100.0%



図表 3-3-1-7-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)（Ｇ地区）

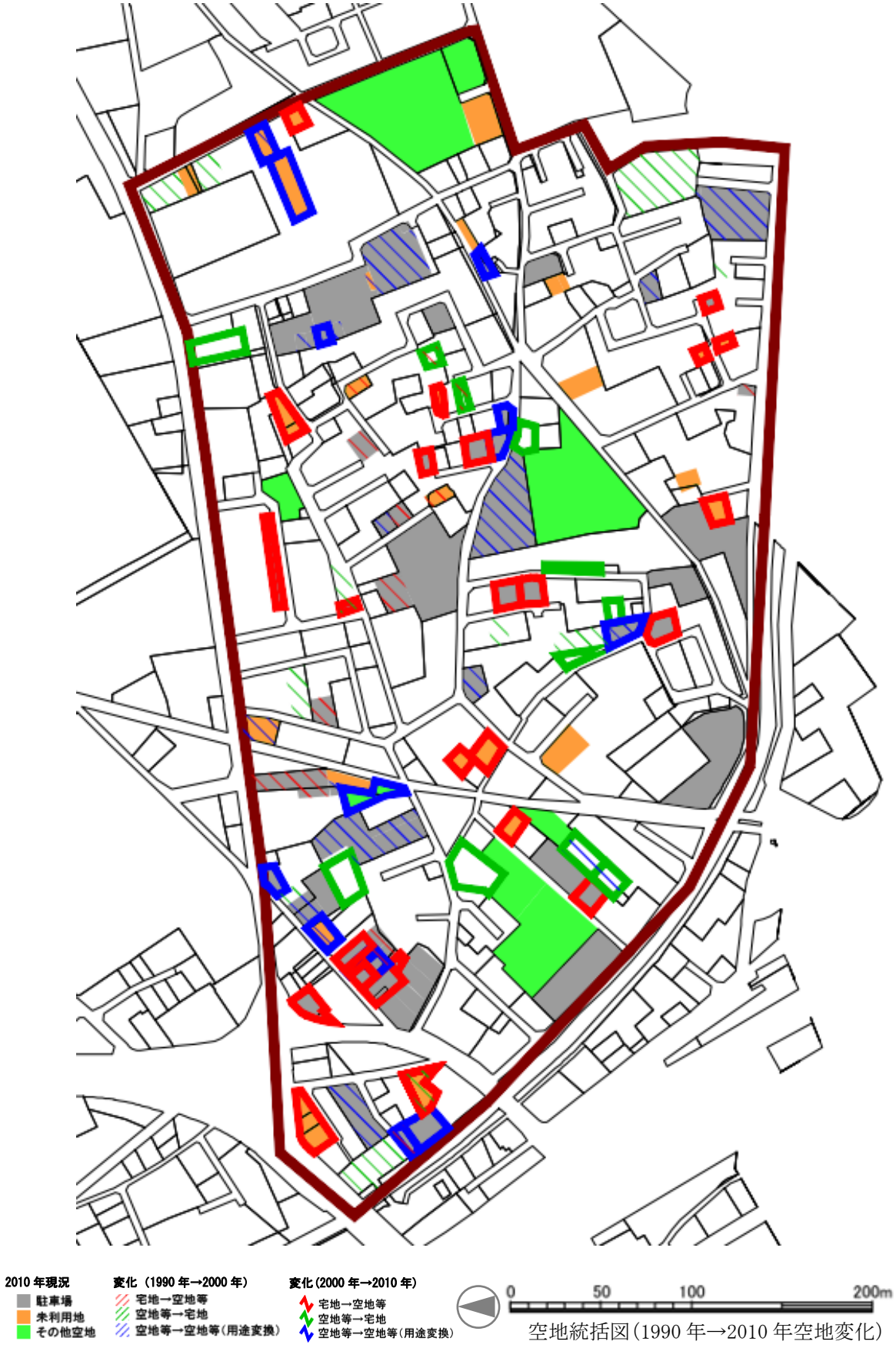
(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-7-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｇ地区）



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-7-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ｇ地区)



空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３－１－８　Ｈ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

①立地特性

Ｈ地区は、東京都心から約 30km 圏内にあり、市中心部直近の斜面地に広がる基盤未整備のまま宅地化された密集した市街地である。

市の中心駅から車で 10 数分の場所に位置するが、鉄道の最寄駅は複数あるものの、いずれの駅からも徒歩 20 分以上かかる距離に位置する。

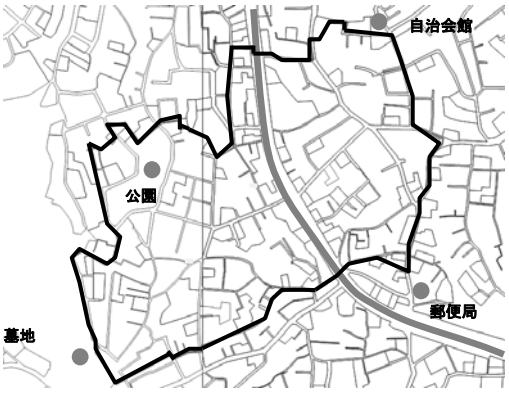
地区全体が斜面状の高低差のある地形になっており、地区の中央の谷筋を幹線道路が貫通している。また、地区の西部は大規模墓地に接している。

地区内は至る所に高低差があり、このような地形上に無秩序に宅地化がなされた結果、迷路のような狭隘道路や、擁壁の上に建つ住宅、旗竿敷地の住宅が至る所で見られる。

地区内の空地の多くは月極駐車場であるが、幹線道路沿いや地区内の主要道路沿いにはコインパーキングも見られる。また、未利用地も見られるが、その多くは、接道が難しいもの、又は、細い路地に面した敷地となっている。

図表 3-3-1-8-1 対象地区の位置（Ｈ地区）

図表 3-3-1-8-2 対象地区の範囲



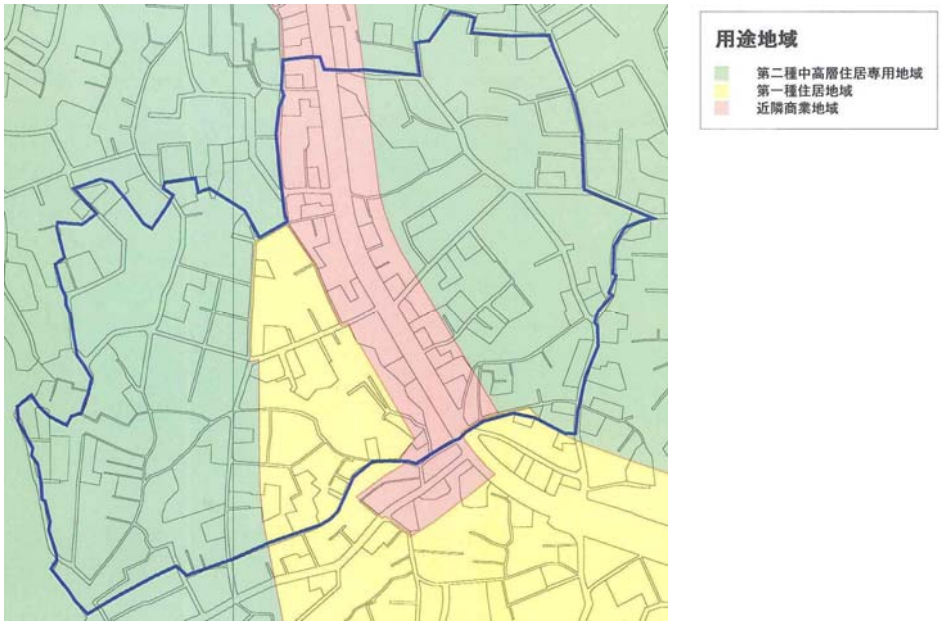
図表 3-3-1-8-3 地区中央を通る幹線道路沿いの様子

図表 3-3-1-8-4 地区内の住宅の様子

②都市計画の指定・土地利用等

Ｈ地区の用途地域は、東西に第二種中高層住居専用地域、中央に第一種住居地域と幹線道路の沿道に近隣商業地域が指定されている。

図表 3-3-1-8-5 都市計画図（Ｈ地区）



③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-8-6 現地の概況(2012 年)（Ｈ地区）

地区内の月極駐車場

交通量の多い地区内の主要道路沿いに位置するｺｲﾝﾊﾟｰｷﾝｸﾞ

公園

接道条件が悪く未利用地になっている土地

地区内には、住宅が密集する場所が散見される

地形の高低差の関係で使いづらく空地のままになっている土地

幹線道路沿いに位置するｺｲﾝﾊﾟｰｷﾝｸﾞ

地区に隣接する大規模墓地

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年（平成２年）から 1995 年（平成７年）にかけて 4.8%と増加した後５%内外の割合で減少している。

世帯数は、1990 年（平成２年）から 1995 年（平成７年）まで大きく上昇するが、1995 年（平成７年）から 2000 年（平成 12 年）にかけて増加割合が減少し、2000 年（平成 12 年）から 2005 年（平成 17 年）にかけて減少に転じた。

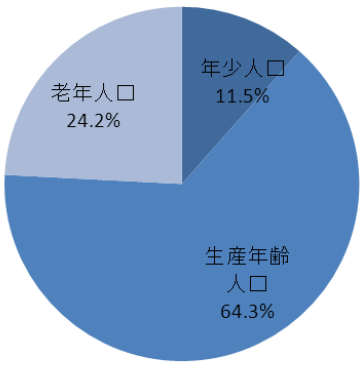
また、年齢別人口を見ると 2005 年（平成 17 年）度の高齢化率は約 24%となっており、５歳階級別の人口を見ると 75 歳以上の割合が飛びぬけて高く、次いで 55～59 歳の割合が高いため今後さらなる高齢化率の上昇が予想される。

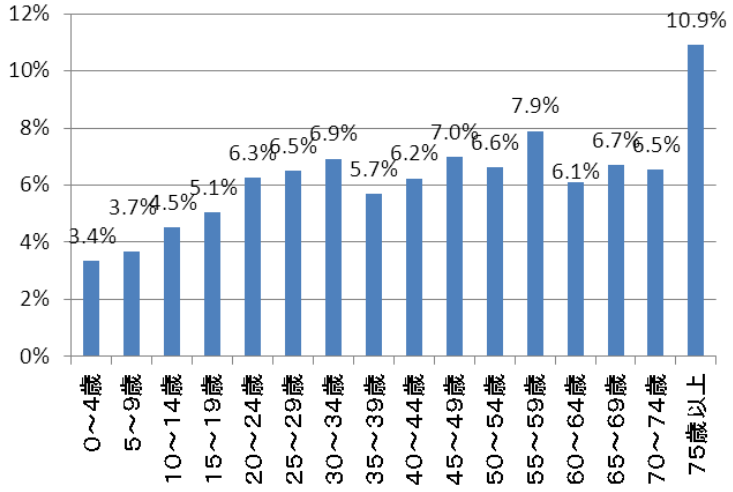
図表 3-3-1-8-7 人口及び世帯（1990～2005 年<平成２～17 年>）

	1990 年（平成２年）	1995 年（平成７年）		2000 年（平成 12 年）		2005 年（平成 17 年）	
	（実数）	（実数）	（変化率）	（実数）	（変化率）	（実数）	（変化率）
人口	3,066	3,213	4.8%	3,027	-5.8%	2,887	-4.6%
世帯数	1,149	1,235	7.5%	1,256	1.7%	1,170	-6.8%
世帯人員	2.7	2.6	-2.5%	2.4	-7.4%	2.5	2.4%

出典：国勢調査

図表 3-3-1-8-8 年齢別人口（2005 年<平成 17 年度>）



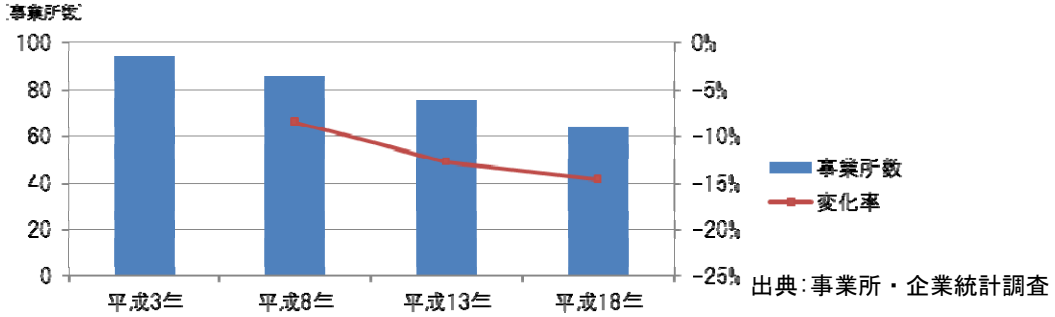


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

事業所数については、1991 年(平成３年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて一貫して減少している。

図表 3-3-1-8-9 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、区全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)から 2003 年(平成 15 年)にかけてやや減少したものの 2008 年(平成 20 年)にかけて再び増加に転じ 16.4%であった。ただし、空き家数は一貫して増加しており、平成 15 年から 20 年にかけては約 31%も増加している。

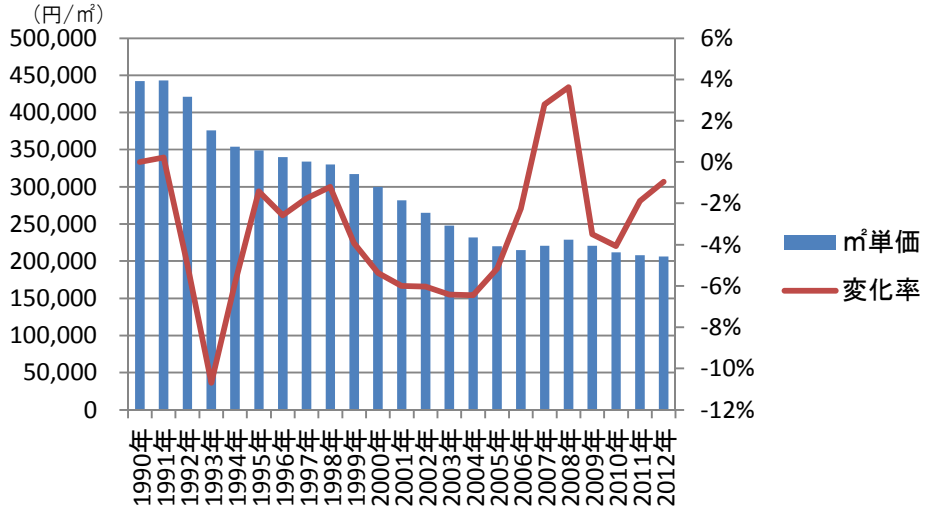
図表 3-3-1-8-10 空き家率(区全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	46,240	7,570	16.4%
平成 15 年	44,660	5,760	12.9%
平成 10 年	39,480	5,170	13.1%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区に隣接する地区の地価を見ると、1991 年(平成３年)から 2006 年(平成 18 年)まで下落し続けたのちに、2008 年(平成 20 年)までやや回復傾向にあったが、またその後下落傾向にある。ただし、直近では下落の幅が小さくなりつつある。

図表 3-3-1-8-11 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<第二種中高層住居専用地域>)



２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｇ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

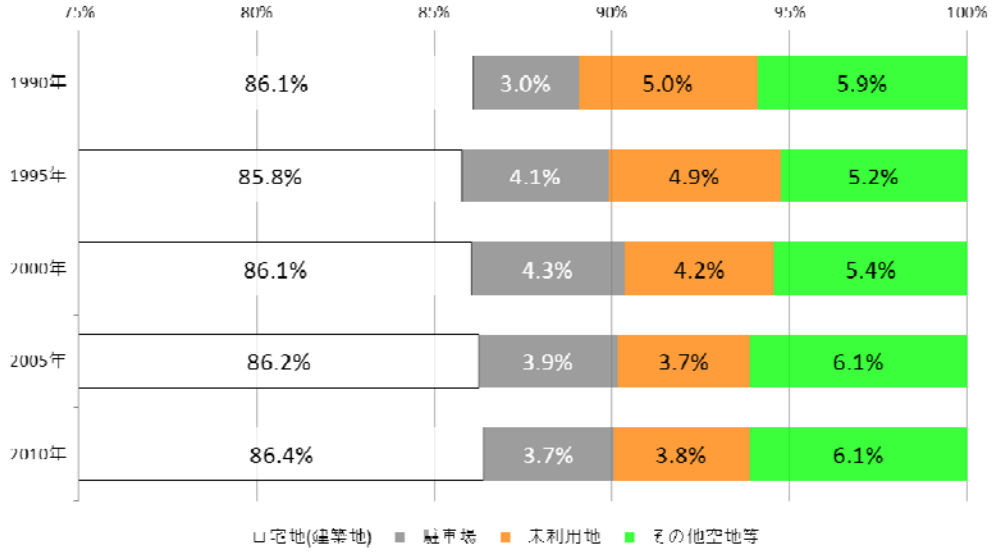
５時点の現況を見ると、住宅地の面積割合は 1990 年(平成２年)～2010 年(平成 22 年)にかけてほとんど変化が見られない。他の空地についても、未利用地の面積割合が 1990 年(平成２年)～2010 年(平成 22 年)にかけて微減が見られる以外に目立った変化は見られない。

図表 3-3-1-8-12 ５時点の宅地・空地の現況面積

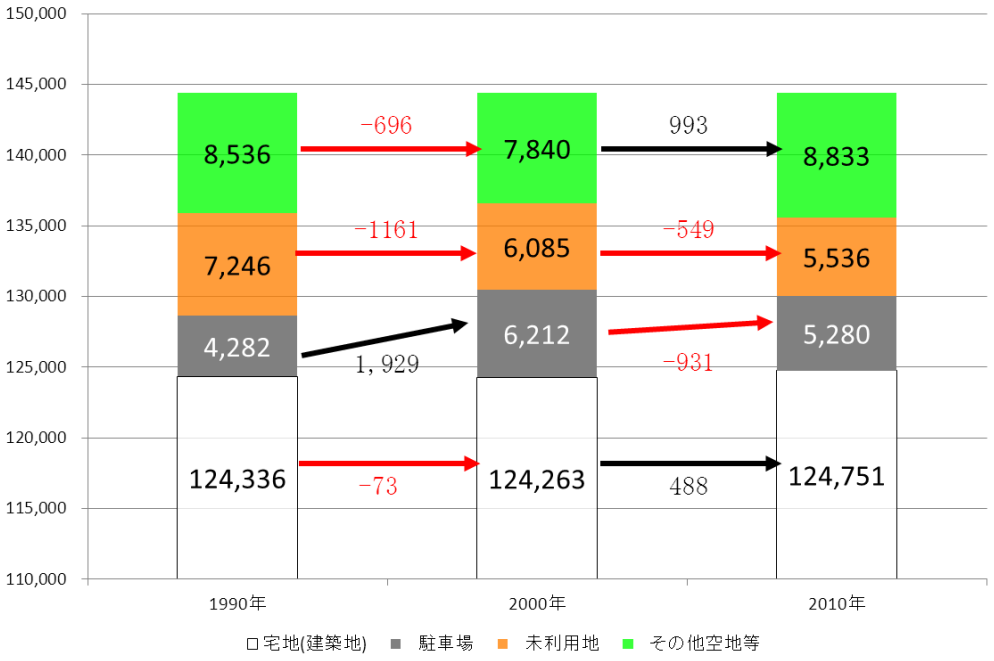
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積（㎡）	(割合)	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化	面積（㎡）	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**124,336**	**86.1%**	**123,867**	**85.8%**	**-0.3%**	**124,263**	**86.1%**	**0.3%**	**124,521**	**86.2%**	**0.2%**	**124,751**	**86.4%**	**0.2%**
空地計	**20,064**	**13.9%**	**20,533**	**14.2%**	**0.3%**	**20,137**	**13.9%**	**-0.3%**	**19,879**	**13.8%**	**-0.2%**	**19,649**	**13.6%**	**-0.2%**
駐車場	4,282	3.0%	5,961	4.1%	1.2%	6,212	4.3%	0.2%	5,694	3.9%	-0.4%	5,280	3.7%	-0.3%
未利用地	7,246	5.0%	7,012	4.9%	-0.2%	6,085	4.2%	-0.6%	5,353	3.7%	-0.5%	5,536	3.8%	0.1%
その他空地	8,536	5.9%	7,559	5.2%	-0.7%	7,840	5.4%	0.2%	8,833	6.1%	0.7%	8,833	6.1%	0.0%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝144,400 ㎡を母数として求めている）

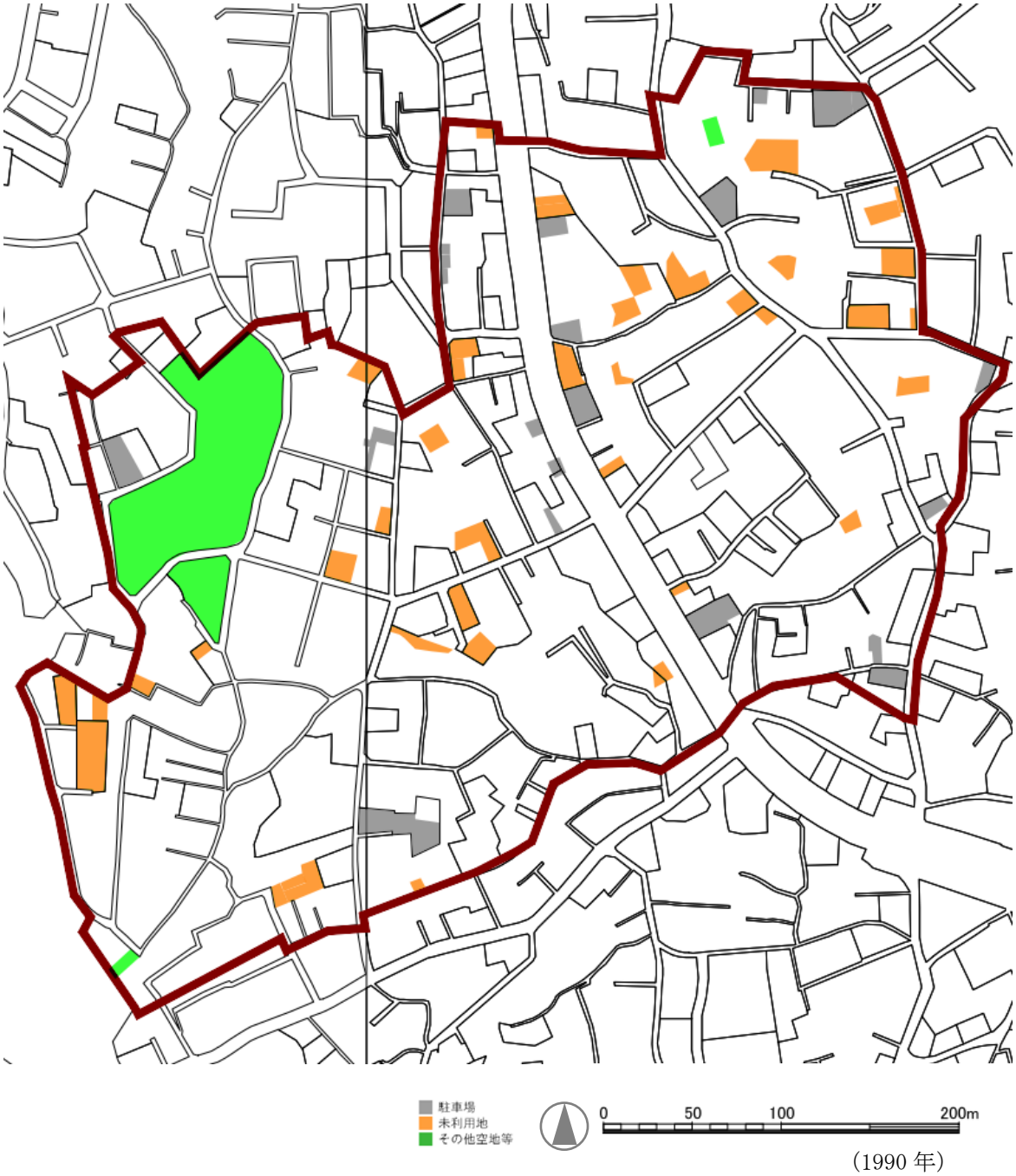
図表 3-3-1-8-13　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-8-14　３時点間の宅地・空地の変化面積

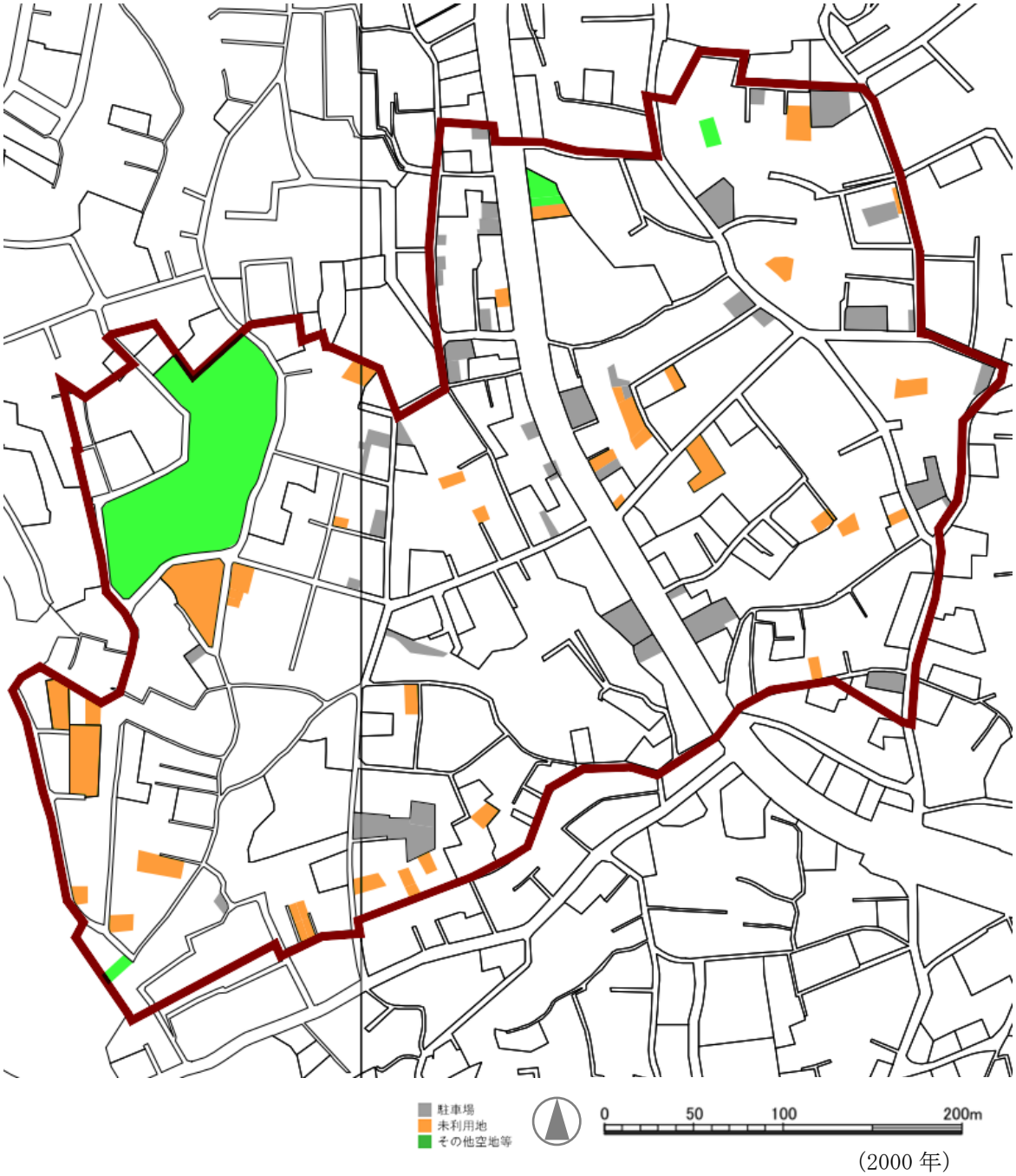


図表 3-3-1-8-15 空地の現況図(1990 年)(Ｈ地区)



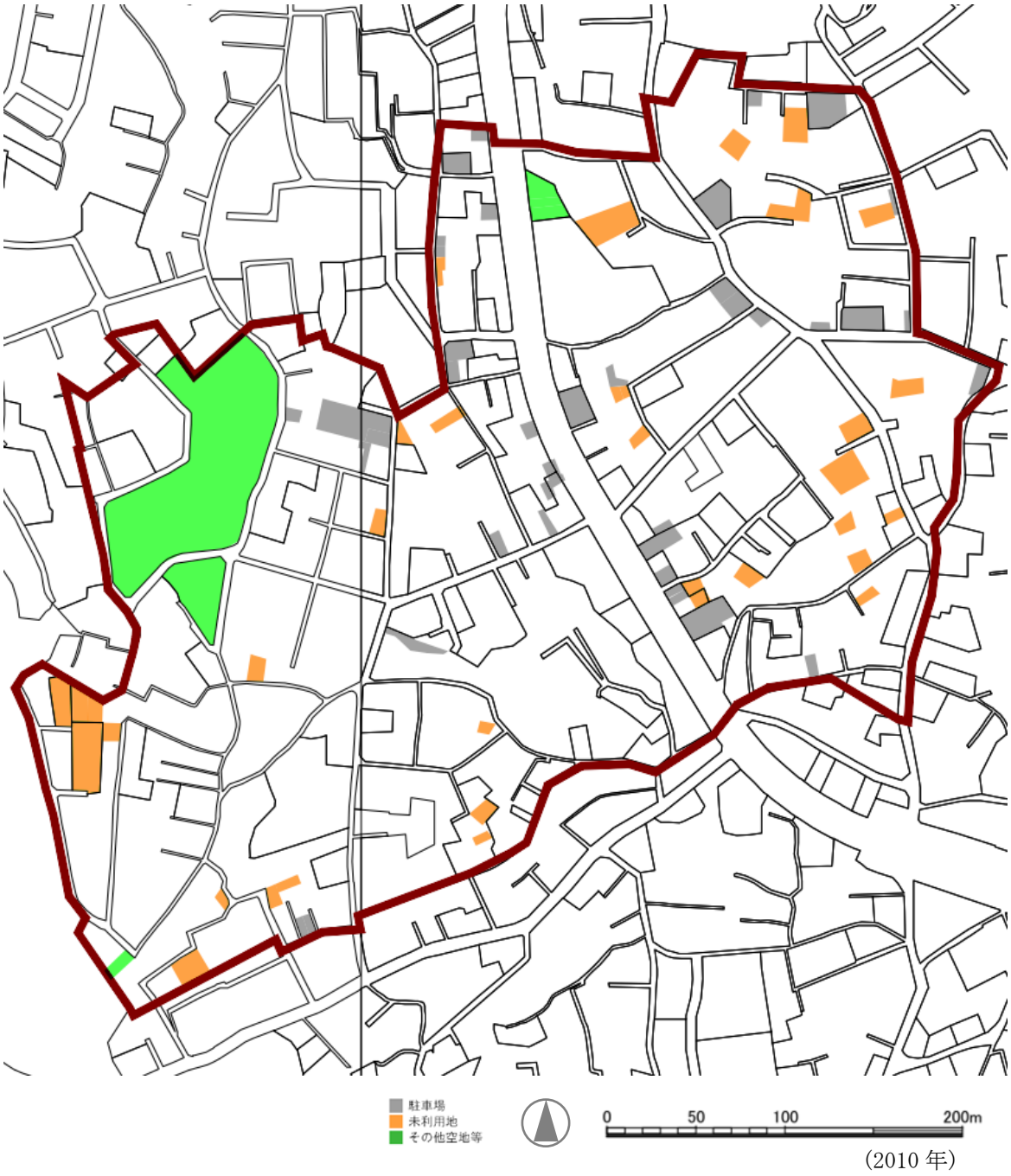
(1990 年)

図表 3-3-1-8-16 空地の現況図(2000 年)(Ｈ地区)



(2000 年)

図表 3-3-1-8-17 空地の現況図(2010 年)(Ｈ地区)



(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の 8.7%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化の割合と宅地化の割合がほとんど同じであり、宅地と空地の面積比に変化は見られない。空地用途変更は 1.9%だった。

同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の 8.2%と、前の期間と比較して 0.5 ポイントの減少となった。内訳はわずかに空地化よりも宅地化の割合が上回り、若干宅地化が進んだといえる。空地用途変化は 0.6 ポイント減の 1.3%となった。

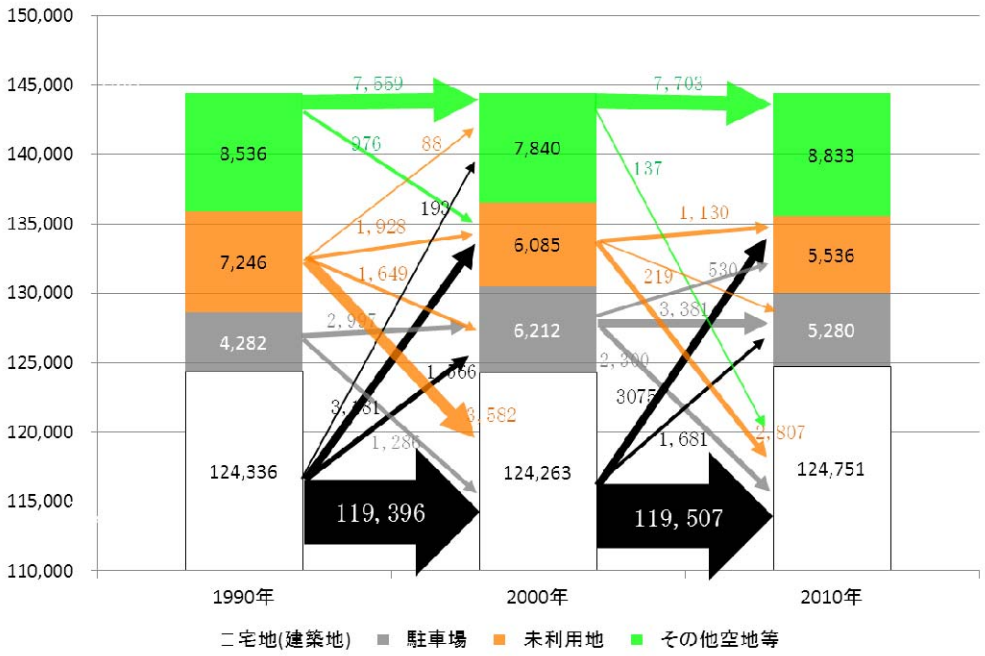
数値でみると変化は少ないが、地図上で見ると地区全体で動きがあり、数値だけでは空地の変化が捉えきれていないことが推量される。

図表 3-3-1-8-18　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**131,879**	**91.3%**	**132,522**	**91.8%**	**0.4%**
変化あり計	**12,521**	**8.7%**	**11,878**	**8.2%**	**-0.4%**
宅地→空地(空地化)	4,940	3.4%	4,756	3.3%	-0.1%
空地→宅地(宅地化)	4,868	3.4%	5,244	3.6%	0.3%
空地→空地（空地用途変化）	2,713	1.9%	1,878	1.3%	-0.6%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝144,400 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-8-19　３時点の空地変化の詳細分析

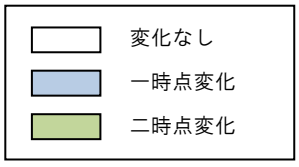


図表 3-3-1-8-20　３時点の空地変化の詳細分析

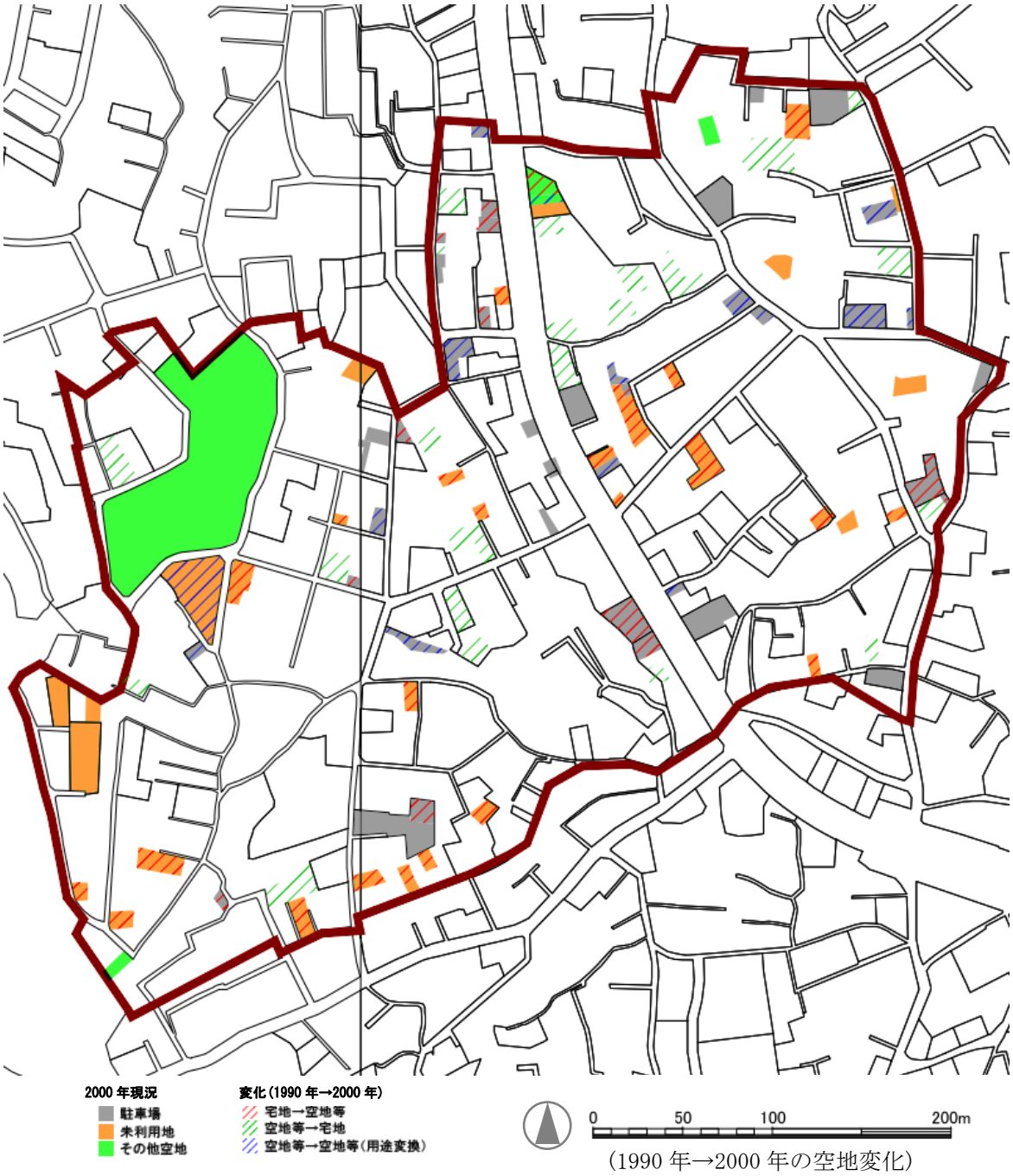
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	114,829	79.5%
宅地	宅地	駐車場	1,648	1.1%
宅地	宅地	未利用地	2,918	2.0%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	1,287	0.9%
宅地	駐車場	駐車場	117	0.1%
宅地	駐車場	未利用地	162	0.1%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	2,424	1.7%
宅地	未利用地	駐車場	176	0.1%
宅地	未利用地	未利用地	581	0.4%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	193	0.1%
駐車場	宅地	宅地	1,253	0.9%
駐車場	宅地	駐車場	33	0.0%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	856	0.6%
駐車場	駐車場	駐車場	2,067	1.4%
駐車場	駐車場	未利用地	73	0.1%
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	0	
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	3,425	2.4%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	157	0.1%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	157	0.1%
未利用地	駐車場	駐車場	1,197	0.8%
未利用地	駐車場	未利用地	295	0.2%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	383	0.3%
未利用地	未利用地	駐車場	42	0.0%
未利用地	未利用地	未利用地	1,350	0.9%
未利用地	未利用地	その他	153	0.1%
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	88	0.1%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	976	0.7%
その他	その他	宅地	137	0.1%
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	7,423	5.1%
合計（地区面積）			144,400	100.0%

図表 3-3-1-8-21　３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	125,669	87.0%
１回変化	13,063	9.0%
２回変化	5,668	3.9%
合計	144,400	100.0%

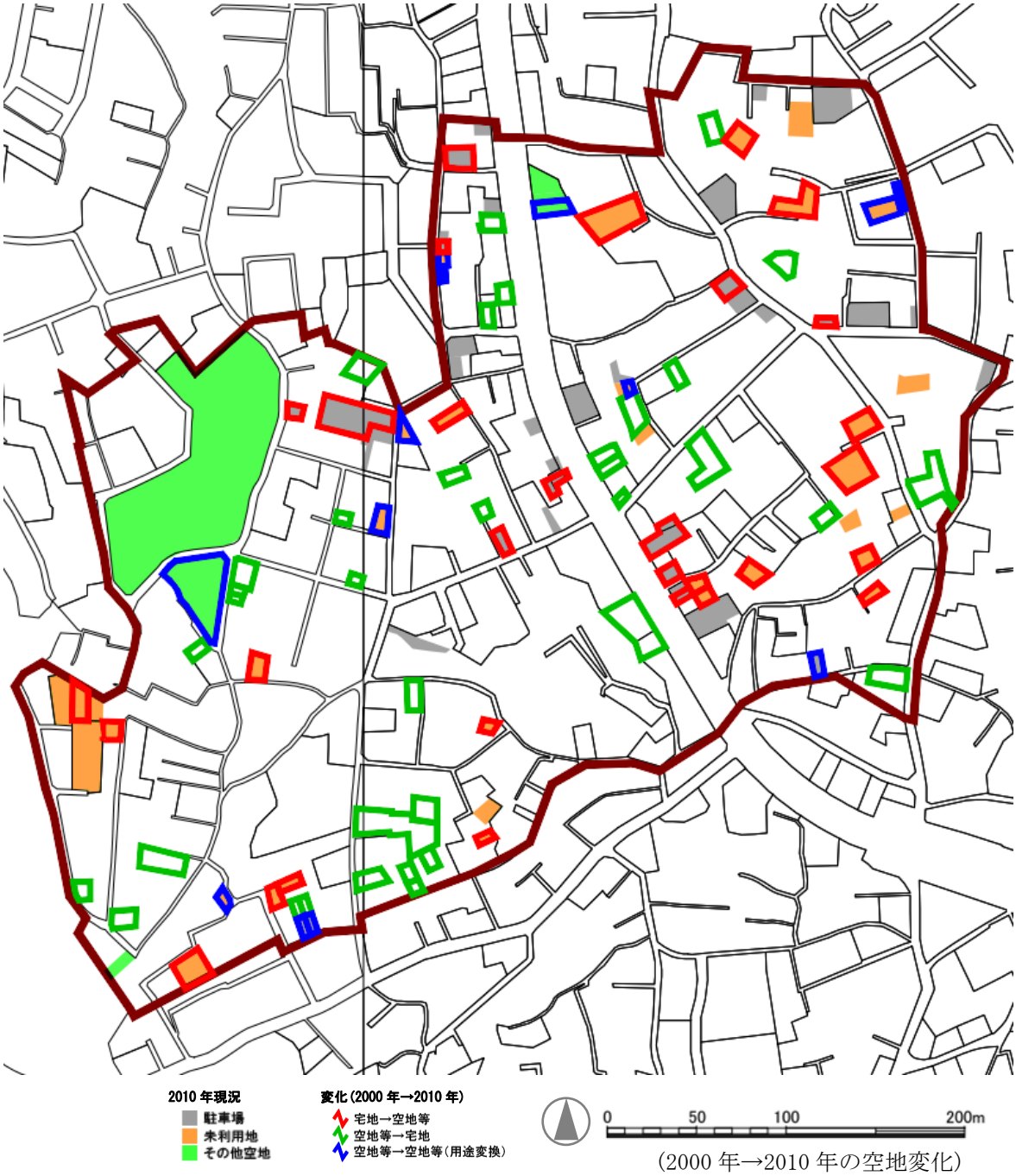


図表 3-3-1-8-22 空地の変化図(1990 年→2000 年)(Ｈ地区)



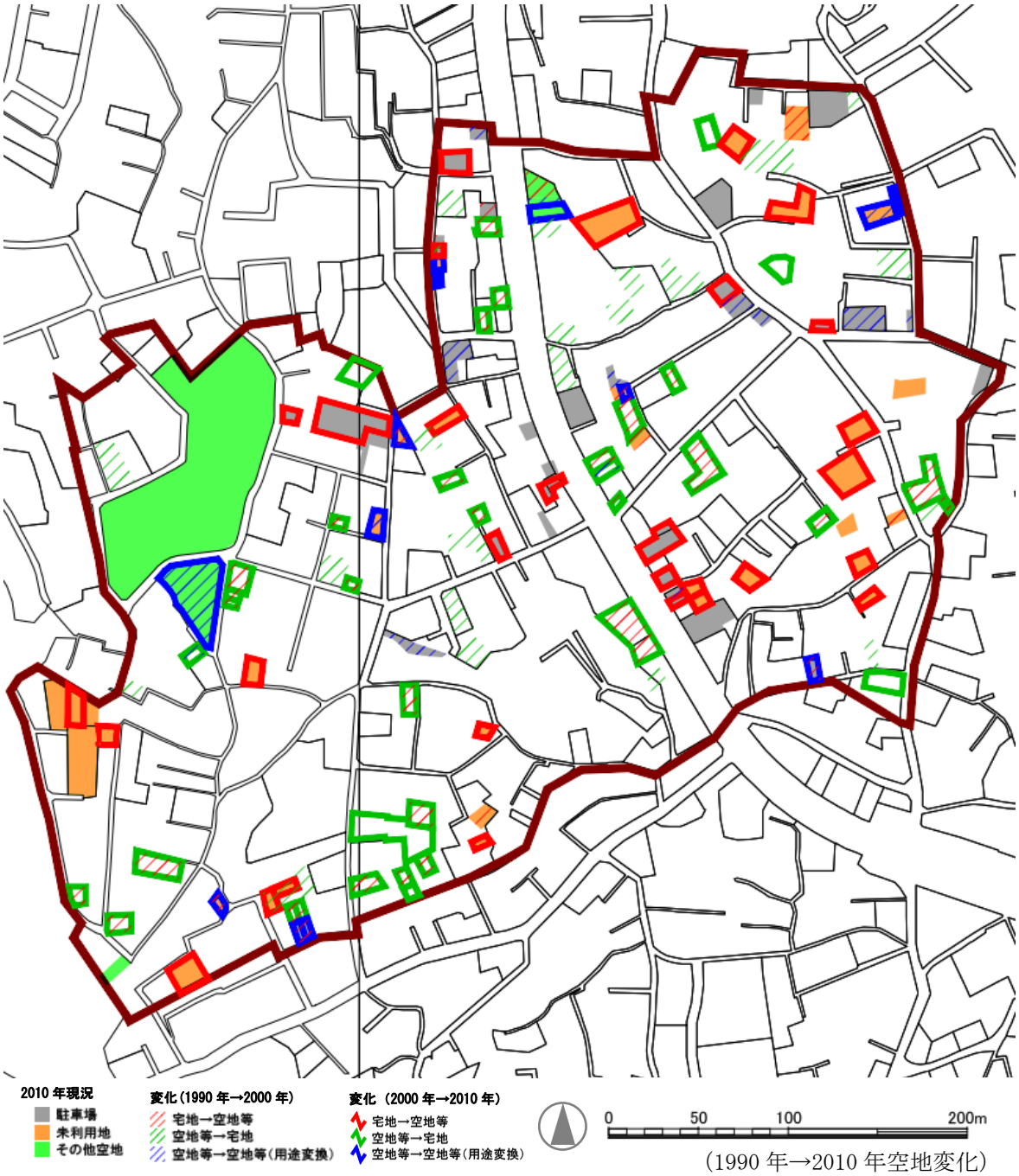
(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-8-23 空地の変化図(2000 年→2010 年)(Ｈ地区)



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-8-24 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ｈ地区)



(1990 年→2010 年空地変化)

３－１－９　Ｉ地区

１）地区の概況

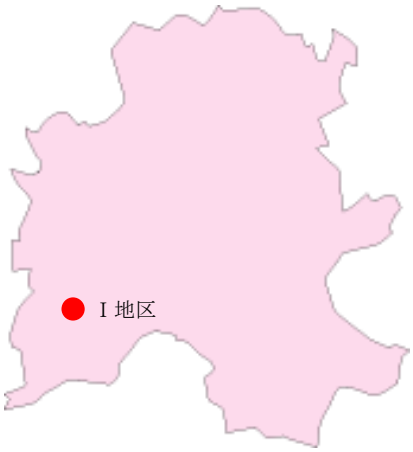
(1)立地特性

①立地特性

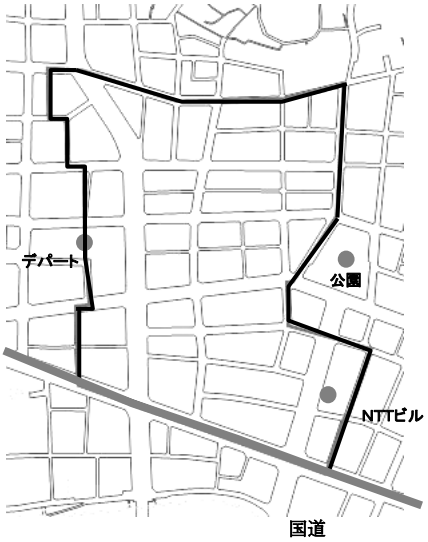
Ｉ地区は、都市圏の中心から約 30km 圏にある市の中心市街地であり、鉄道駅からは徒歩で 20 分程度とやや離れている。城下町、宿場町、地域の中心地としての歴史を有し、市の中心地として古くから賑わった地区であった。

戦後は、戦災復興土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、業務機能や大規模商業施設の立地等が進められたが、鉄道駅から離れている立地条件やモータリゼーションの進展による中心市街地の空洞化等により、近年は空き店舗や駐車場が増加している。

図表 3-3-1-9-1 対象地区の位置（Ｉ地区）



図表 3-3-1-9-2 対象地区の範囲



②都市計画の指定・土地利用等

Ｉ地区は、対象地区内の全てが商業地域（80／400、一部 80／600）である。

土地利用の現況は、オフィスビルや店舗の立地が多い。

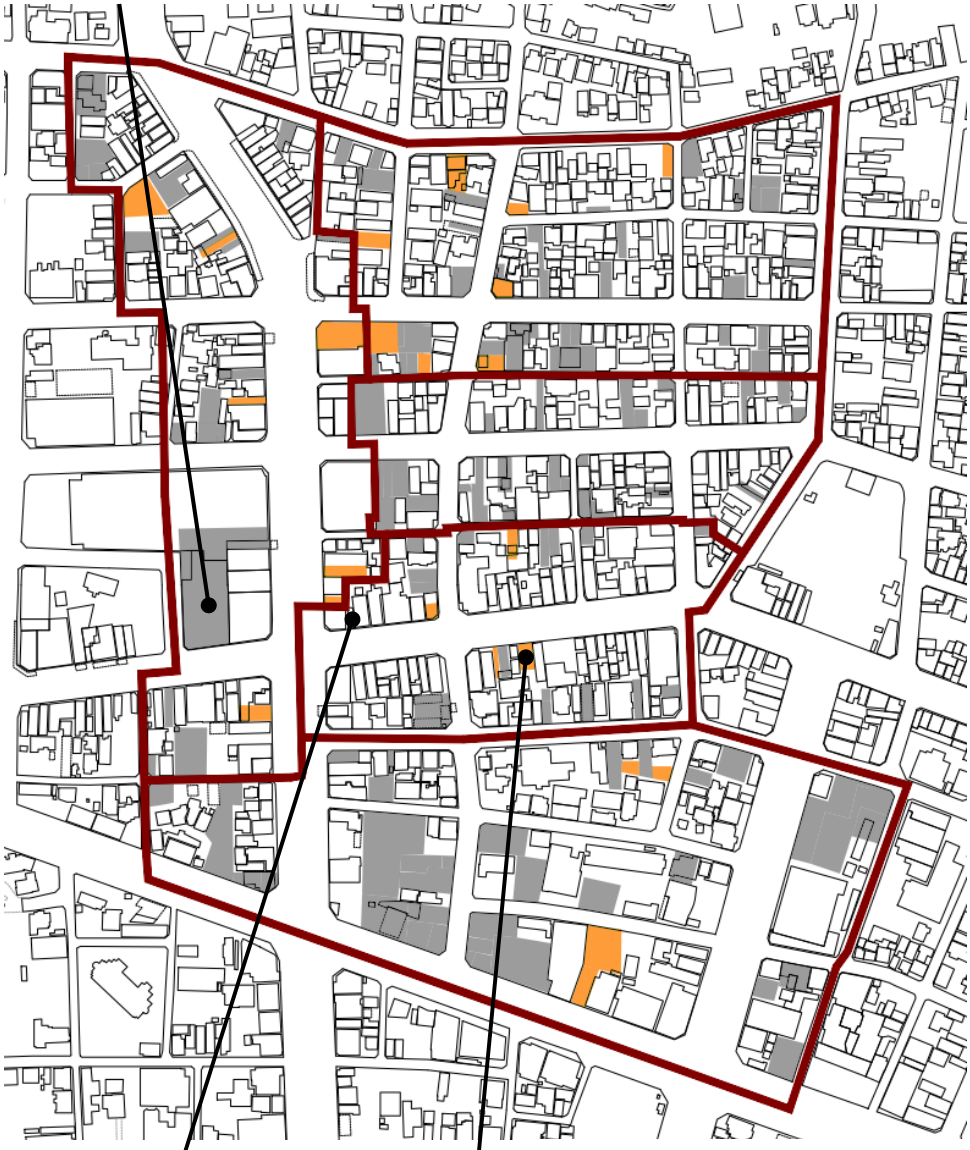
図表 3-3-1-9-3 都市計画図（Ｉ地区）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-9-4 現地の概況(2012 年)(Ｉ地区)

大規模商業施設に隣接する駐車場



奥の空地とつながった空地

大通り沿いの小規模空地

(2)基礎指標

①人口・世帯

1990 年(平成２年)と 1995 年(平成７年)の値は対象範囲ではない地区も含んでいるので、今回は 2000 年(平成 12 年)と 2005 年(平成 17 年)の比較のみを行う。

人口は、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて 0.9%減少している。

世帯数は、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて 12.0%上昇している。

また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 28.5%となっており、５歳階級別の人口を見ると、75 歳以上の割合が飛びぬけて高く、生産年齢人口、年少人口の割合が軒並み低いため、今後も高齢化率が増加することが予想される。

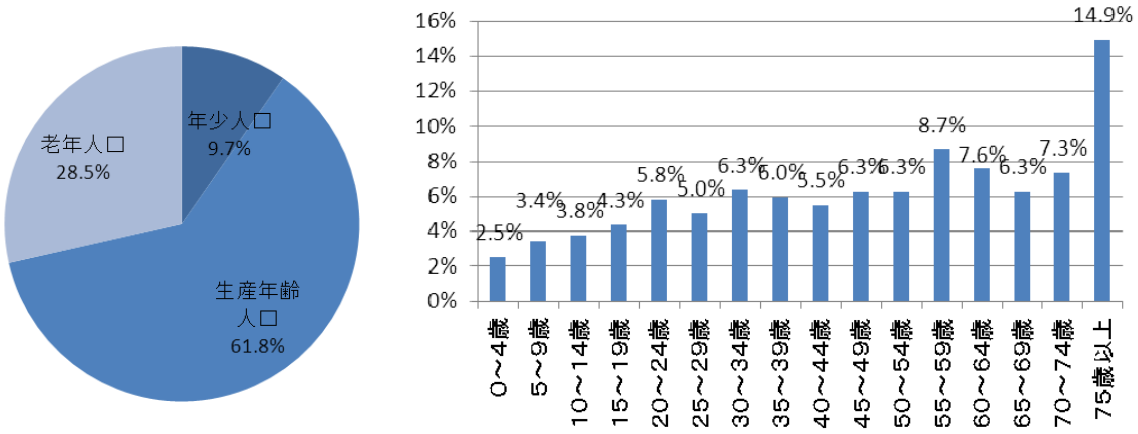
図表 3-3-1-9-5 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)	2000 年 (平成 12 年)	2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(実数)	(実数)	(変化率)
人口	(1,847)	(1,579)	1,419	1,406	-0.9%
世帯数	(563)	(525)	516	578	12.0%
世帯人員	(2.7)	(3.0)	2.8	2.4	-11.5%

※平成２・７年は、地区の一部の値

出典:国勢調査

図表 3-3-1-9-6 年齢別人口(2005 年<平成 17 年度>)



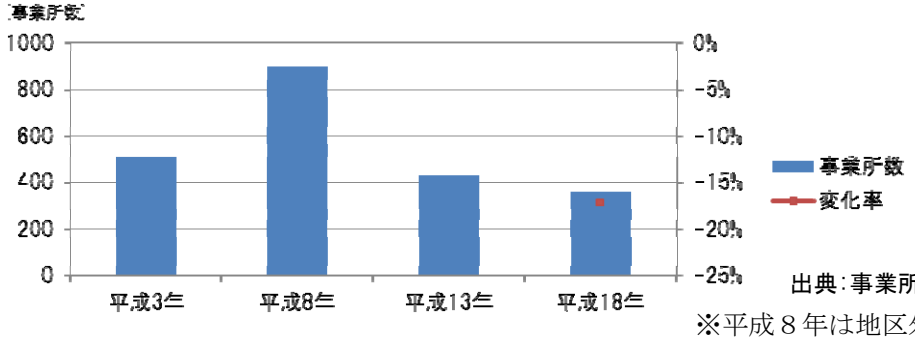
出典:国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

1996 年(平成８年)の値は、対象範囲でない地区も含んでいるため、今回は 2001 年(平成 13 年)と 2006 年(平成 18 年)の比較を行う。

事業所数については、2001 年(平成 13 年)から 2006 年(平成 18 年)にかけて減少している。

図表 3-3-1-9-7 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

※平成８年は地区外の値を含む。

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)から 2008 年(平成 20 年)にかけて減少傾向にあり、2008 年(平成 20 年)時点で 8.6%である。10 年間で住宅総数はほぼ横ばいであるが、空き家数も減少している。

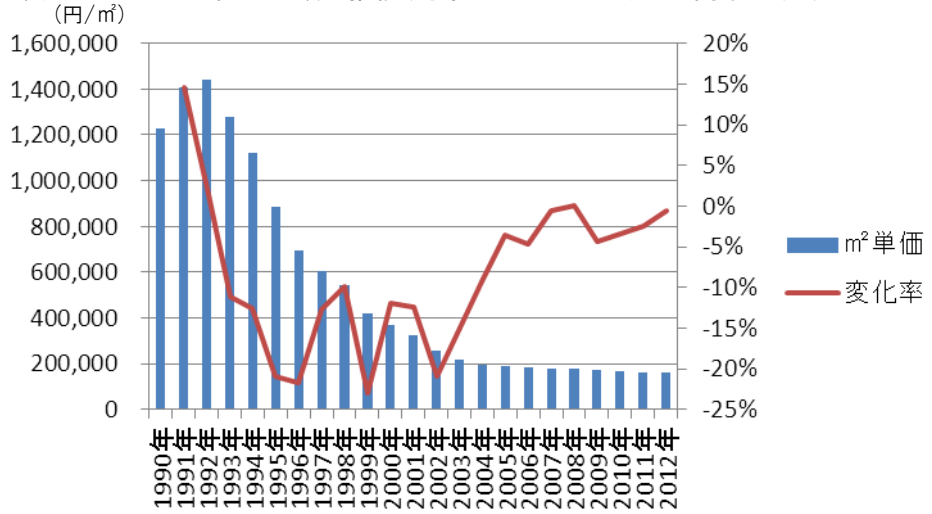
図表 3-3-1-9-8 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	132,140	11,380	8.6%
平成 15 年	131,020	12,450	9.5%
平成 10 年	122,560	13,180	10.8%

出典：住宅・土地統計調査

対象地区内の地価公示額を見ると、1992 年(平成４年)をピークに一貫して下落し、ピーク時の１割程度の地価となっている。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-9-9 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<商業地域>)



２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｉ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

５時点の現況を見ると、1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)にかけておよそ 10%の減少が見られる。

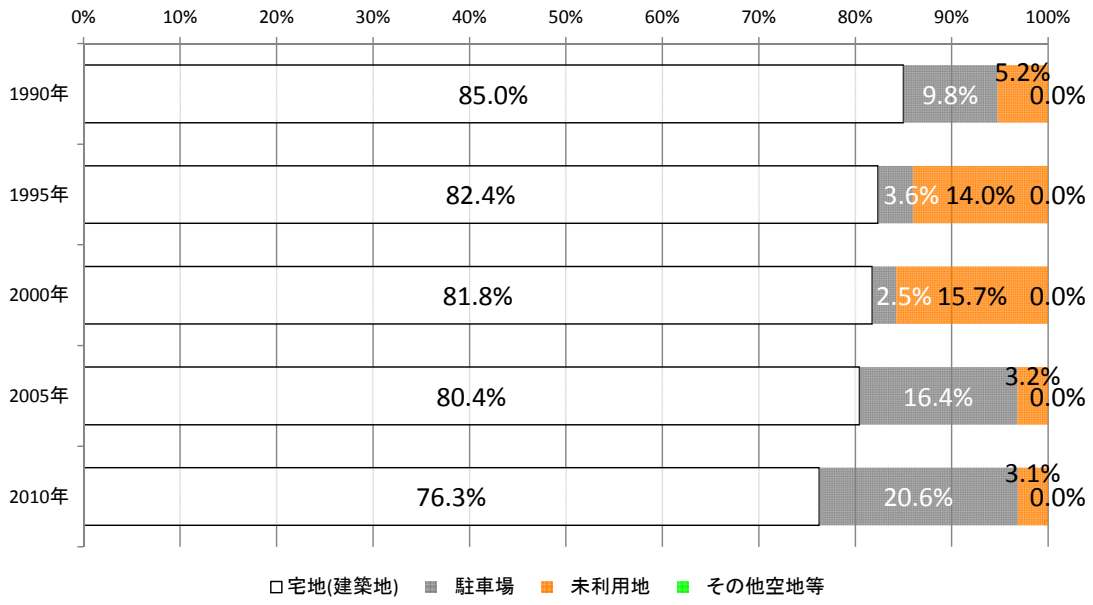
駐車場と未利用地の割合については、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)(平成 12 年)にかけては未利用地の割合が増加していたが 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけては駐車場の割合が増加している[30]。

図表 3-3-1-9-10　５時点の宅地・空地の現況面積

	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	106,703	85.0%	103,403	82.4%	-2.6%	102,652	81.8%	-0.6%	100,971	80.4%	-1.3%	95,736	76.3%	-4.2%
空地計	18,835	15.0%	22,135	17.6%	2.6%	22,886	18.2%	0.6%	24,567	19.6%	1.3%	29,802	23.7%	4.2%
駐車場	12,281	9.8%	4,532	3.6%	-6.2%	3,117	2.5%	-1.1%	20,565	16.4%	13.9%	25,855	20.6%	4.2%
未利用地	6,554	5.2%	17,603	14.0%	8.8%	19,769	15.7%	1.7%	4,002	3.2%	-12.6%	3,948	3.1%	0.0%
その他空地	0	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%	0	0.0%	0.0%

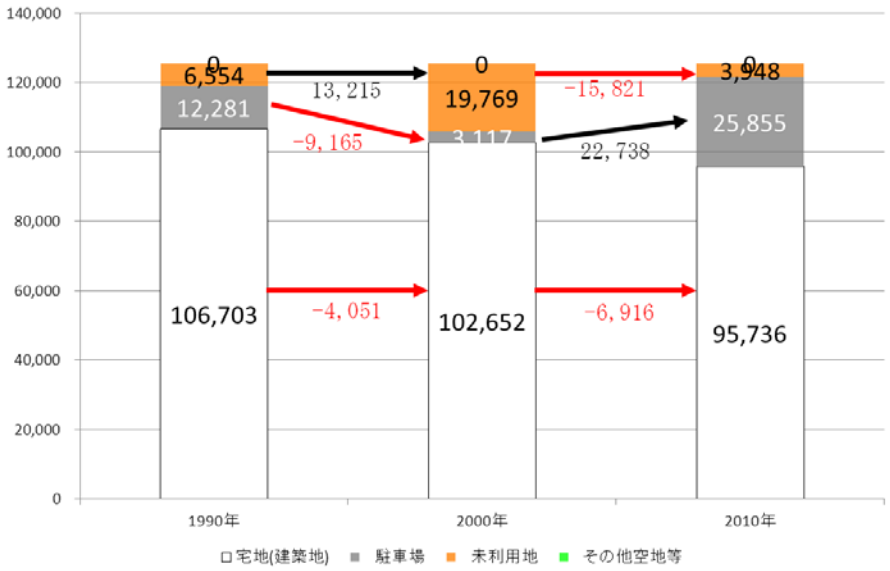
（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝125,538 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-9-11　５時点の宅地・空地の現況面積

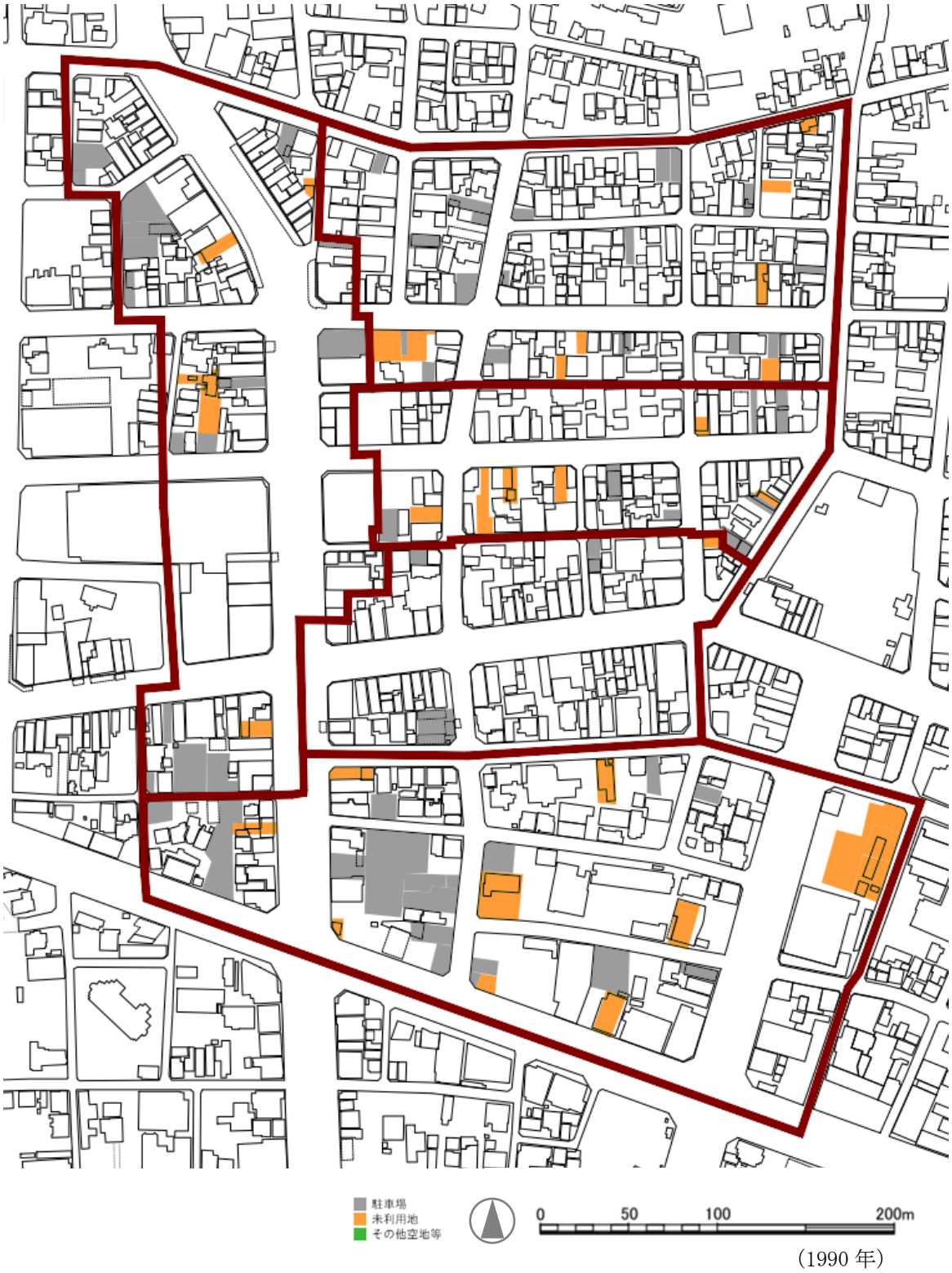


[30] ただし、1990 年と 2000 年と 2010 年の住宅地図を見比べると、2000 年の住宅地図においては、駐車場の表記が他の年度に比べて少ない。そのため、例えば 1990 年(駐車場)→2000 年(未利用地)→2010 年(駐車場)となった土地においても、実際は土地利用の用途が変更しておらず、住宅地図上の問題である可能性がある。本調査では、住宅地図の表記を基本とし、補正を行っていない。

図表 3-3-1-9-12 ３時点間の宅地・空地の変化面積

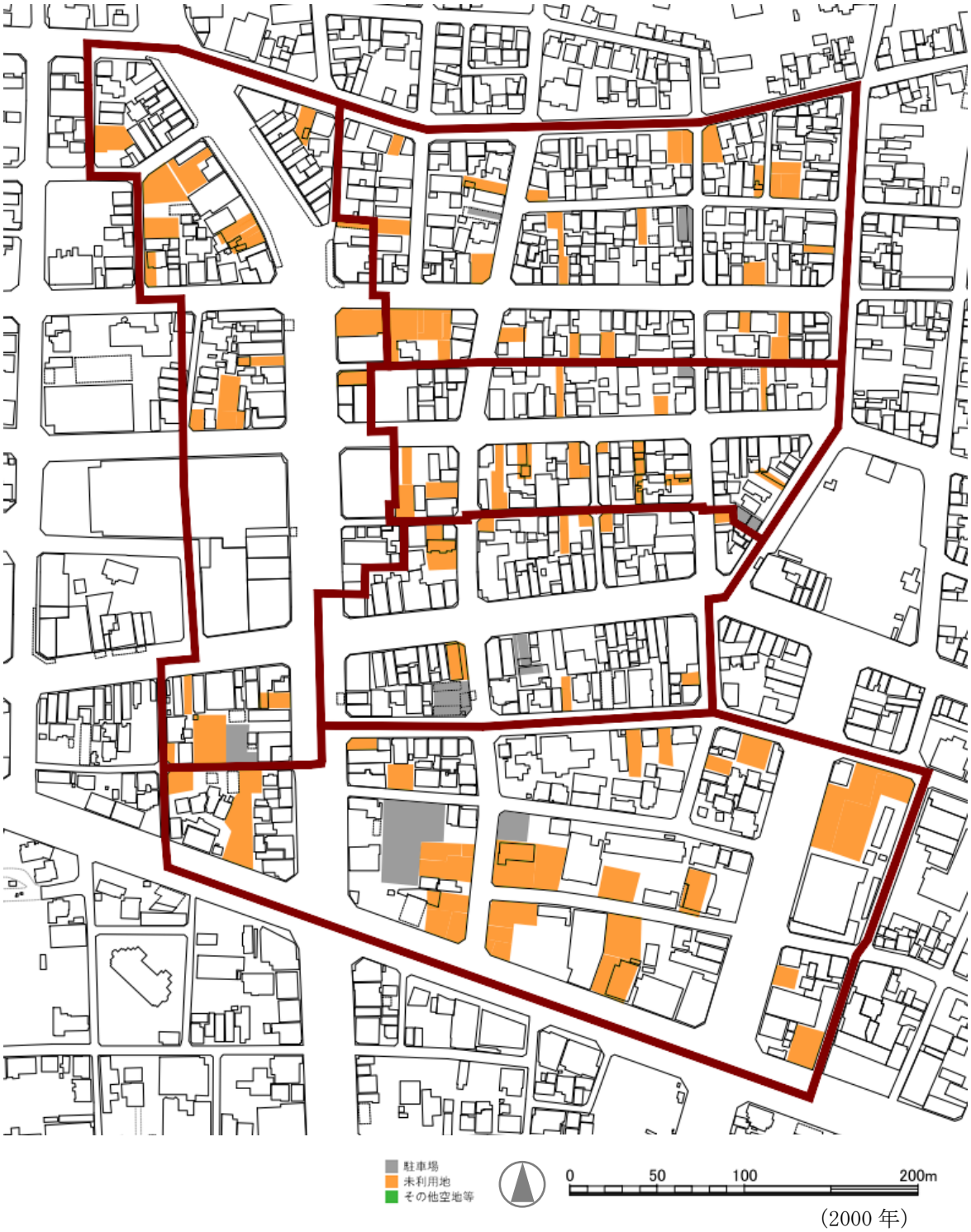


図表 3-3-1-9-13 空地の現況図(1990 年)（Ⅰ地区）



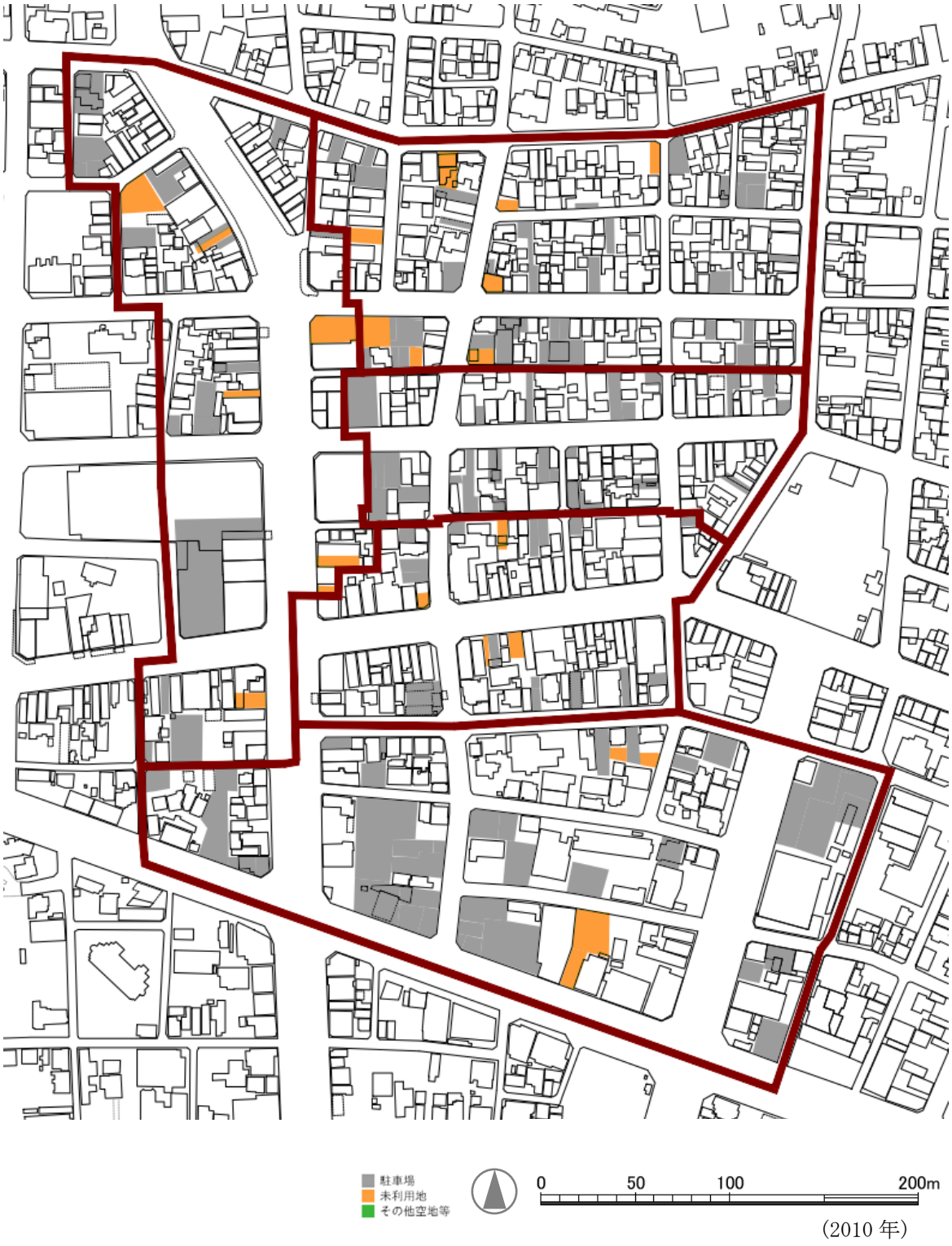
（1990 年）

図表 3-3-1-9-14 空地の現況図(2000 年)(Ⅰ地区)



(2000 年)

図表 3-3-1-9-15 空地の現況図(2010 年)（Ｉ地区）



(2010 年)

②時点間の変化　[1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：10 年おき]

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の 15.4%の土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては空地化の動きが多く、空地化が進んだ。最も変化面積が多い空地用途変化の割合は 6.4%だった。

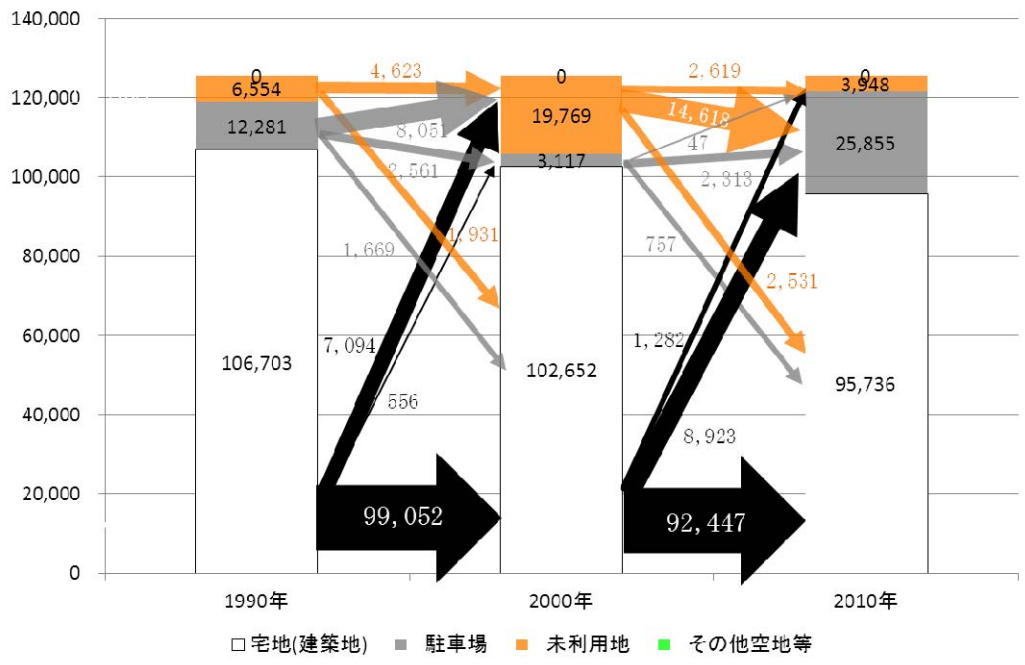
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の 22.4%と前の期間と比較して 7.0 ポイントの増加となった。内訳は空地化の割合が増加し、宅地化の割合が減少したので、さらに空地化が進行したと言える。空地用途変化は変化面積が最も多く、5.3 ポイント増の 11.7%となった。

図表 3-3-1-9-16　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**106,236**	**84.6%**	**97,381**	**77.6%**	**-7.1%**
変化あり計	**19,302**	**15.4%**	**28,157**	**22.4%**	**7.1%**
宅地→空地(空地化)	7,650	6.1%	10,204	8.1%	2.0%
空地→宅地(宅地化)	3,600	2.9%	3,288	2.6%	-0.2%
空地→空地（空地用途変化）	8,051	6.4%	14,665	11.7%	5.3%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝125,538 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-9-17 空地詳細分析

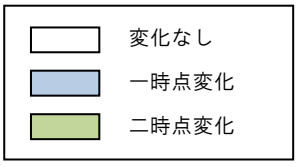


図表 3-3-1-9-18 ３時点の空地変化の詳細分析

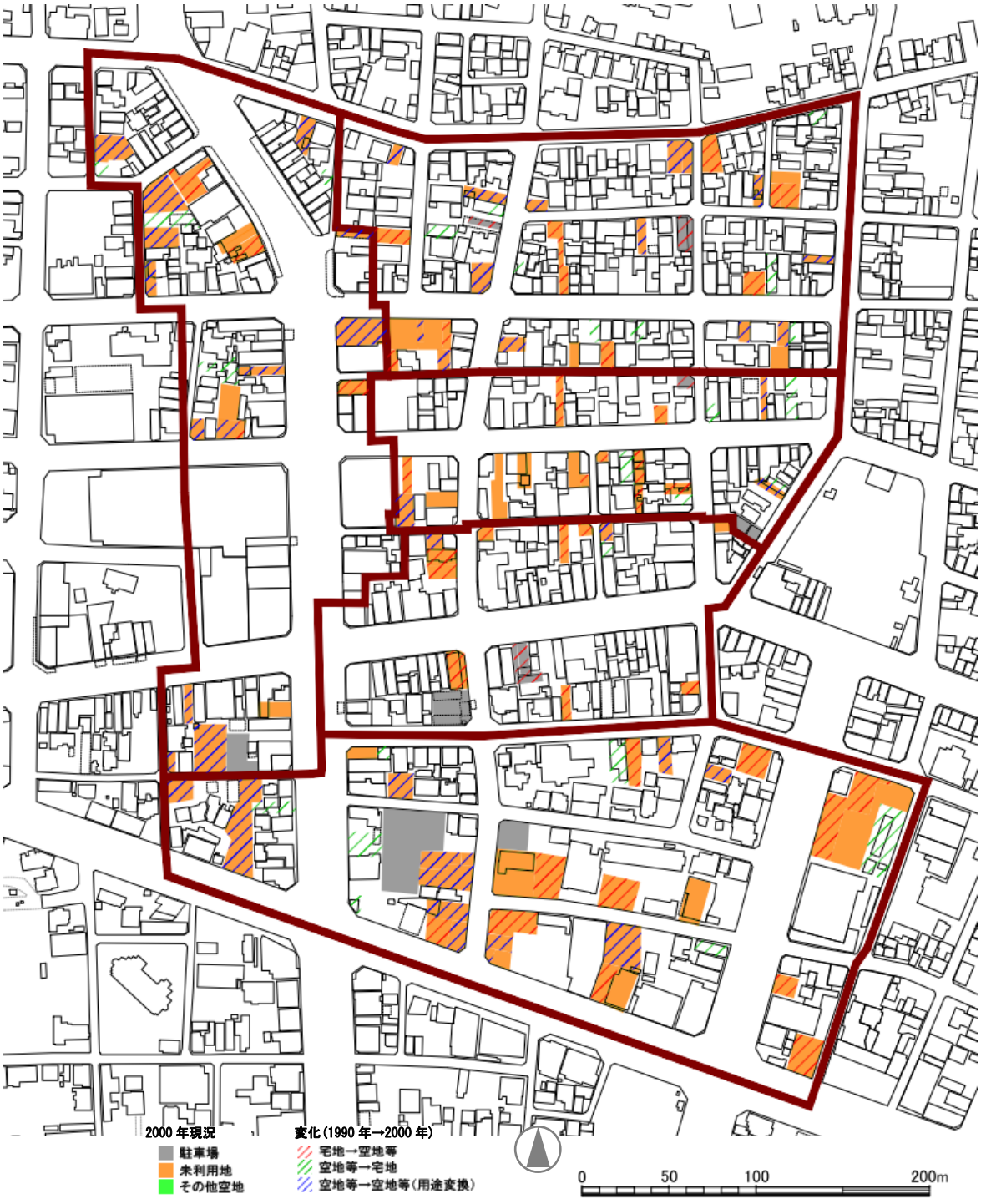
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	89,312	71.1%
宅地	宅地	駐車場	8,459	6.7%
宅地	宅地	未利用地	1,282	1.0%
宅地	宅地	その他	0	
宅地	駐車場	宅地	252	0.2%
宅地	駐車場	駐車場	257	0.2%
宅地	駐車場	未利用地	47	0.0%
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	973	0.8%
宅地	未利用地	駐車場	5,735	4.6%
宅地	未利用地	未利用地	386	0.3%
宅地	未利用地	その他	0	
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	1,558	1.2%
駐車場	宅地	駐車場	111	0.1%
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	505	0.4%
駐車場	駐車場	駐車場	2,056	1.6%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	312	0.2%
駐車場	未利用地	駐車場	6,091	4.9%
駐車場	未利用地	未利用地	1,649	1.3%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	1,578	1.3%
未利用地	宅地	駐車場	353	0.3%
未利用地	宅地	未利用地	0	
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	0	
未利用地	駐車場	未利用地	0	
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	1,247	1.0%
未利用地	未利用地	駐車場	2,792	2.2%
未利用地	未利用地	未利用地	584	0.5%
未利用地	未利用地	その他	0	
未利用地	その他	宅地	0	
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	0	
未利用地	その他	その他	0	
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	0	
その他	その他	その他	0	
合計（地区面積）			125,538	100.0%

図表 3-3-1-9-19 ３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	91,952	73.2%
１回変化	19,712	15.7%
２回変化	13,874	11.1%
合計	125,538	100.0%

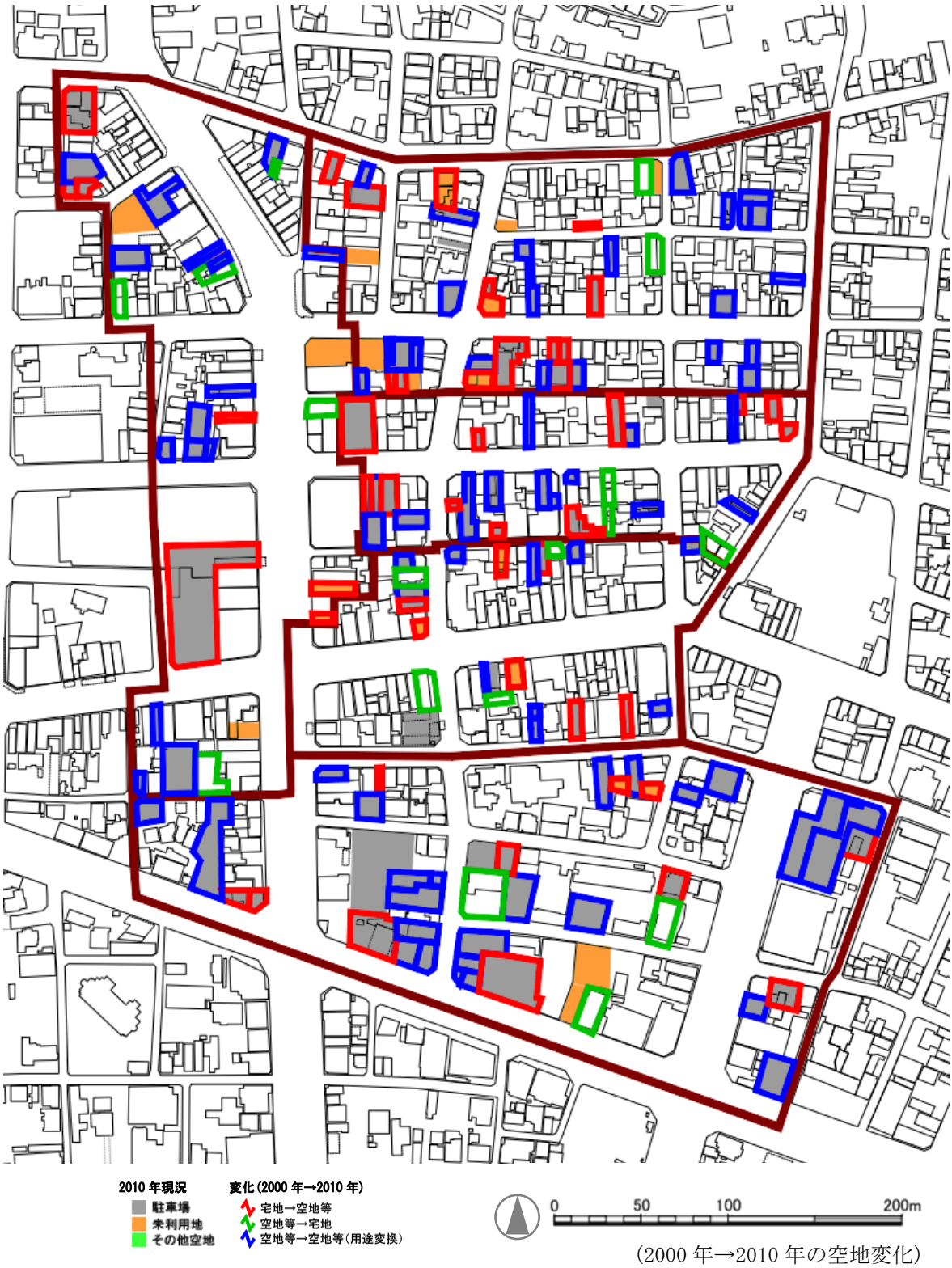


図表 3-3-1-9-20 空地の変化図(1990 年→2000 年)(Ｉ地区)



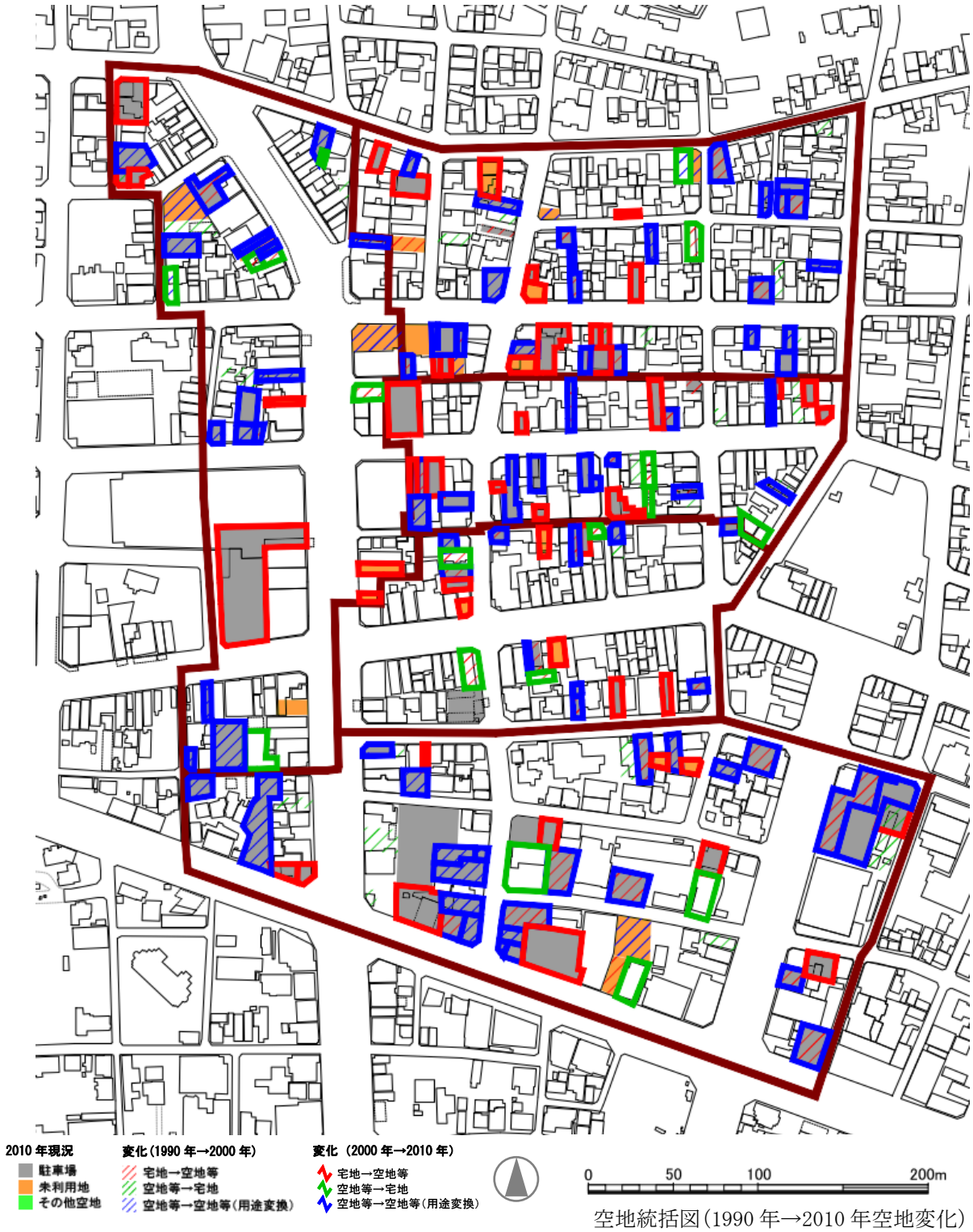
(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-9-21 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ⅰ地区）



(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-9-22 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ⅰ地区)



空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３－１－１０　Ｊ地区

１）地区の概況

(1)立地特性

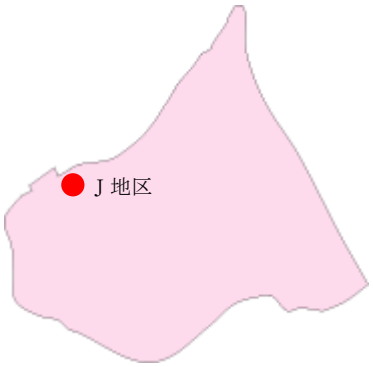
①立地特性

Ｊ地区は、大阪の中心から約 50km、県境にある海を望む 1965 年（昭和 40 年）代に民間事業者により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。現地を見ても、空地がかなり目立ちつことが特徴である。地区は、最寄駅から２km 以上離れており、途中は起伏に富んだ地形となっている。

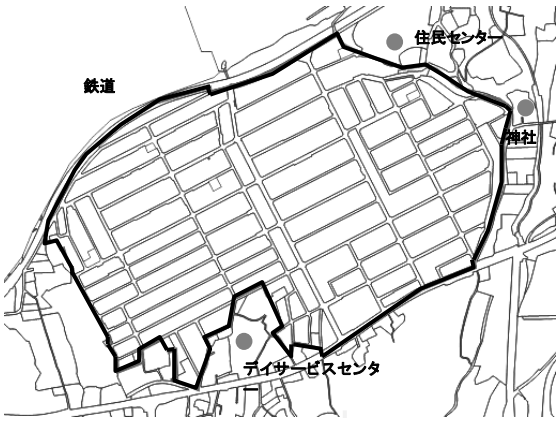
一方で、地区内の住居案内図が最新の情報まで丁寧な更新が行われていたり、地域自治会が駅まで、コミュニティバスを頻度高く運営している等、地域自治会活動は活発であることが推測される。

コミュニティバスの利用者をみても、住民が相当に高齢化していることが伺えるが、一方で新たに住宅を建てて入居してきているのは若年の子育て層であることも観察された。

図表 3-3-1-10-1 対象地区の位置（Ｊ地区）



図表 3-3-1-10-2 対象地区の範囲



②都市計画の指定・土地利用等

Ｊ地区は、対象地区内の全てが第１種低層住居専用地域(50／100)である。

土地利用の現況は、対象地区のほぼ全てが戸建住宅である。

図表 3-3-1-10-3 都市計画図（Ｊ地区）

③現地の概況

現地踏査による現地の概況の把握の結果は、下記のとおりであった。

図表 3-3-1-10-4 現地の概況(2012 年)（Ｊ地区）

地区からは海が望める

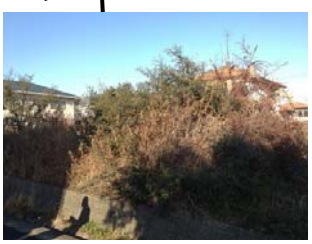
地区内は勾配が激しい

地区の端にある
ゲートボール広場

(2010 年)

駐車場化された空地

隣の空地を利用している



管理されていない空地

(2)基礎指標

①人口・世帯

人口は、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけて約５％の割合で増加しているが、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけては減少に転じている。

世帯数は、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけて 10%以上の割合で増加し、2000 年(平成 12 年)から 2005 年(平成 17 年)にかけて増加割合は下がったものの上昇を続けている。

また、年齢別人口を見ると、2005 年(平成 17 年)度の高齢化率は約 22.6%となっており、５歳階級別の人口を見ると、55～59 歳の層が最も多く、54 歳以下は、５％程度と偏りがある年齢構成となっている。55 歳以上比率が高いため、今後高齢化率が上昇する可能性が高い。

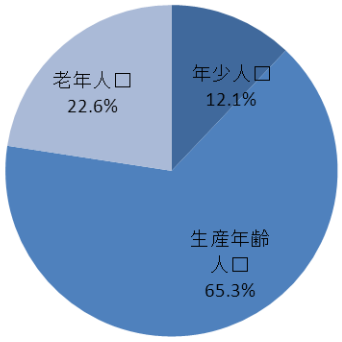
図表 3-3-1-10-5 人口及び世帯(1990～2005 年<平成２～17 年>)

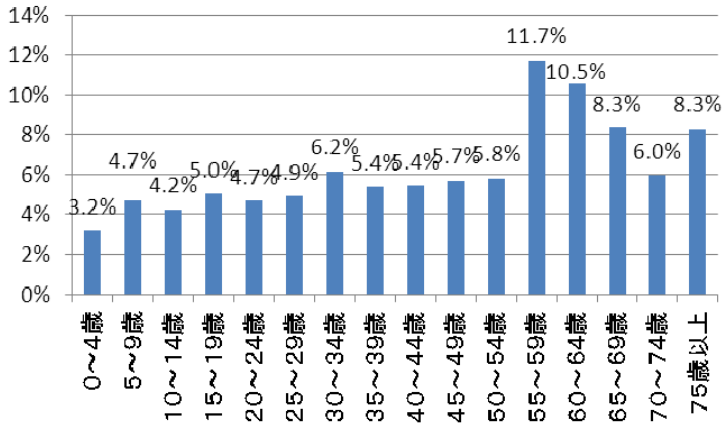
	1990 年 (平成２年)	1995 年 (平成７年)		2000 年 (平成 12 年)		2005 年 (平成 17 年)	
	(実数)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)	(実数)	(変化率)
人口	1,769	1,856	4.9%	1,960	5.6%	1,930	-1.5%
世帯数	511	574	12.3%	640	11.5%	676	5.6%
世帯人員	3.5	3.2	-6.6%	3.1	-5.3%	2.9	-6.8%

※平成２年は、町丁目再編により平成７年以降のデータと接続していない

出典:国勢調査

図表 3-3-1-10-6 年齢別人口(平成 17 年度)



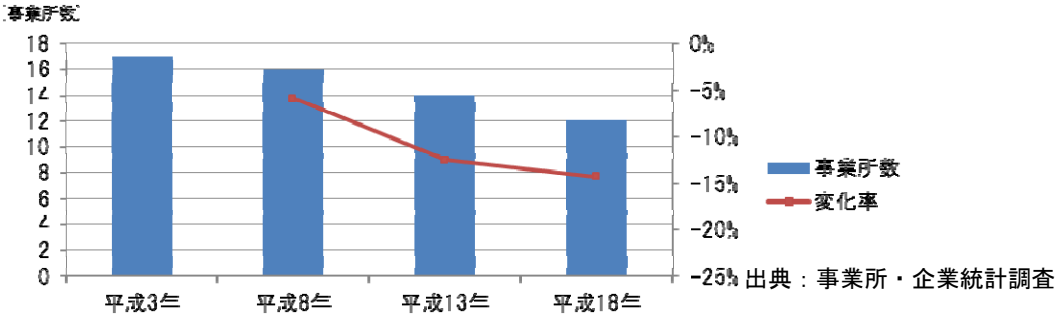


出典：国勢調査

②その他指標（事業所数、空き家率、地価公示等）

事業所数については、1991 年(平成３年)から 2006 年(平成 18 年)まで緩やかに減少を続けている。この地区は住宅地のために、事業所数自体が少ない。

図表 3-3-1-10-7 事業所数の推移



出典：事業所・企業統計調査

土地・住宅統計調査によると、市全体の空き家率は、1998 年(平成 10 年)から 2003 年(平成 15 年)にかけて増加傾向にあったが、2008 年(平成 20 年)にかけては減少し、13.3%である。空き家数自体も減少している。

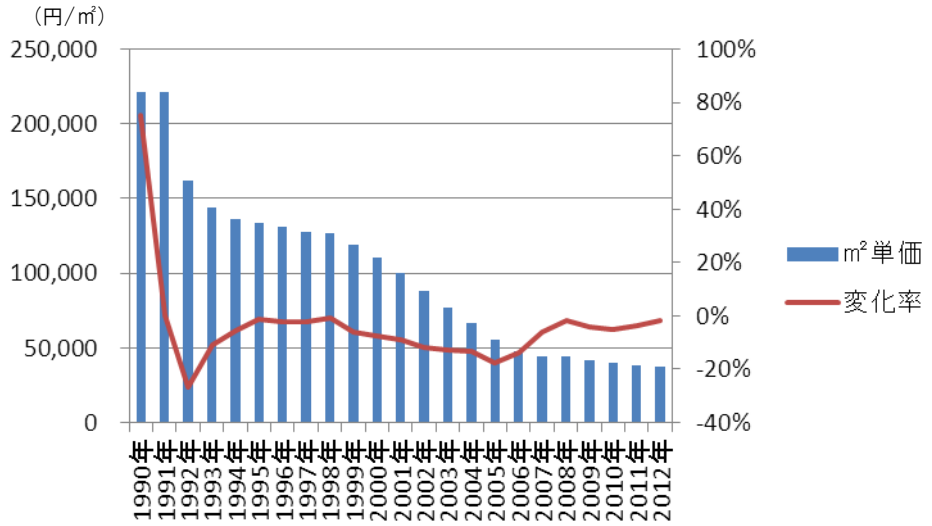
図表 3-3-1-10-8 空き家率(市全体)

	住宅総数	空き家数	空き家率
平成 20 年	19,900	2,640	13.3%
平成 15 年	18,910	2,890	15.3%
平成 10 年	17,910	2,160	12.1%

出典：住宅・土地統計調査図

対象地区内の地価公示額を見ると、1991 年(平成３年)をピークに一貫して下落し、現時点ピーク時の２割弱の地価となっている。直近では下落率が落ち着きつつある。

図表 3-3-1-10-9 地価公示額の推移(対象地区内の１地点※<第一種低層住居専用地域>)



２）空地の発生と消滅に関する分析

(1)住宅地図による推移の把握

①各時点の現況［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年)：５年おき］

Ｊ地区における 1990 年(平成２年)から 2010 年(平成 22 年)までの空地について、住宅地図を用いて５年おき、５時点の土地利用を把握した。その結果は下記のとおりである。

５時点の現況を見ると、1990 年(平成２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するので、未利用地が宅地に転換されていると推量される。

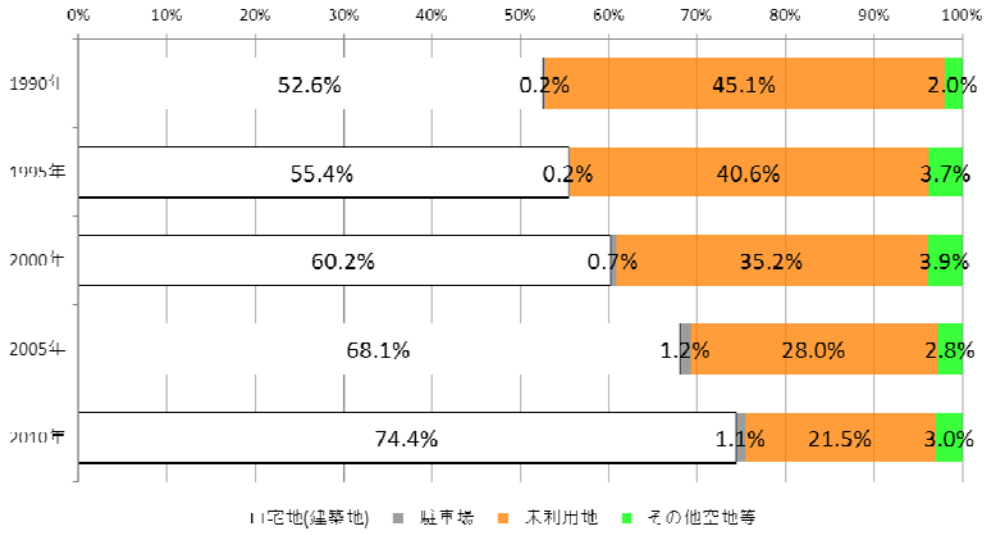
駐車場の割合は 1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)までの間に２倍になっているが、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)にかけては減少している。

図表 3-3-1-10-10　５時点の宅地・空地の現況面積

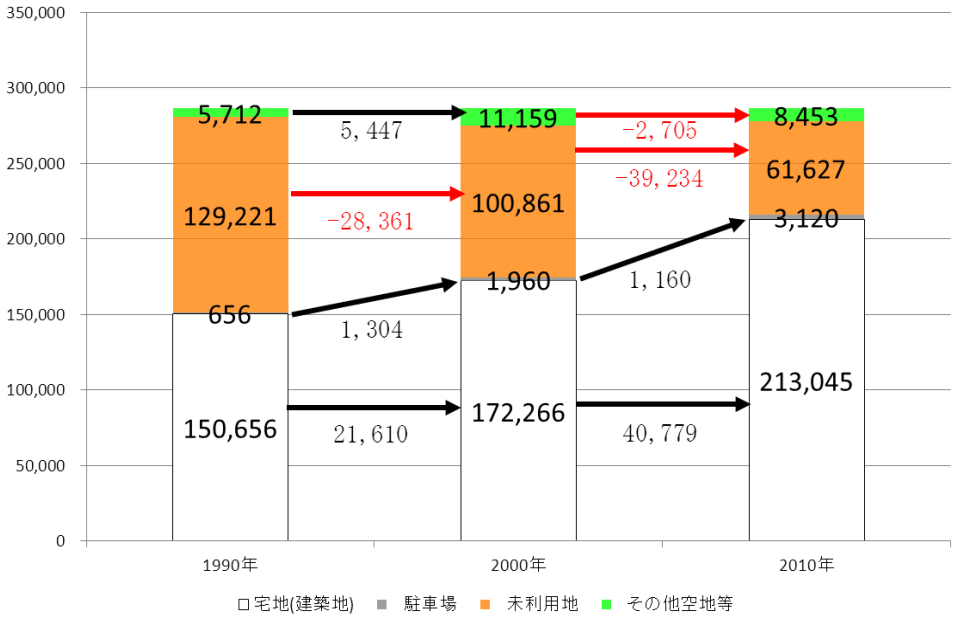
	1990 年		1995 年			2000 年			2005 年			2010 年		
	面積(㎡)	(割合)	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化	面積(㎡)	(割合)	5 年間変化
宅地(建築地)	**150,656**	**52.6%**	**158,651**	**55.4%**	**2.8%**	**172,266**	**60.2%**	**4.8%**	**194,924**	**68.1%**	**7.9%**	**213,045**	**74.4%**	**6.3%**
空地計	**135,589**	**47.4%**	**127,594**	**44.6%**	**-2.8%**	**113,979**	**39.8%**	**-4.8%**	**91,321**	**31.9%**	**-7.9%**	**73,200**	**25.6%**	**-6.3%**
駐車場	656	0.2%	545	0.2%	0.0%	1,960	0.7%	0.5%	3,371	1.2%	0.5%	3,120	1.1%	-0.1%
未利用地	129,221	45.1%	116,318	40.6%	-4.5%	100,861	35.2%	-5.4%	80,030	28.0%	-7.3%	61,627	21.5%	-6.4%
その他空地	5,712	2.0%	10,731	3.7%	1.8%	11,159	3.9%	0.1%	7,921	2.8%	-1.1%	8,453	3.0%	0.2%

（※割合、５年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝286,245 ㎡を母数として求めている）

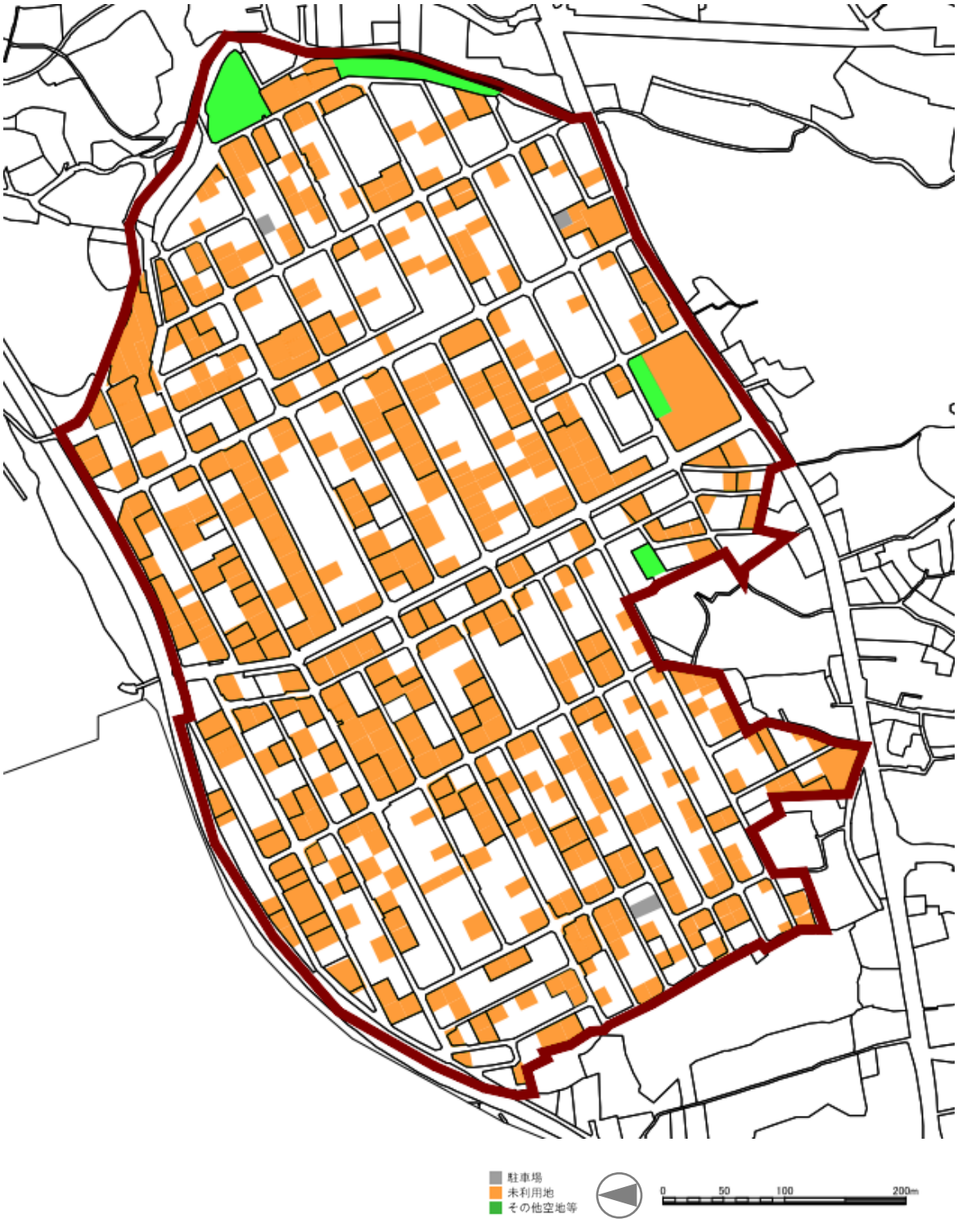
図表 3-3-1-10-11　５時点の宅地・空地の現況面積



図表 3-3-1-10-12　３時点間の宅地・空地の変化面積

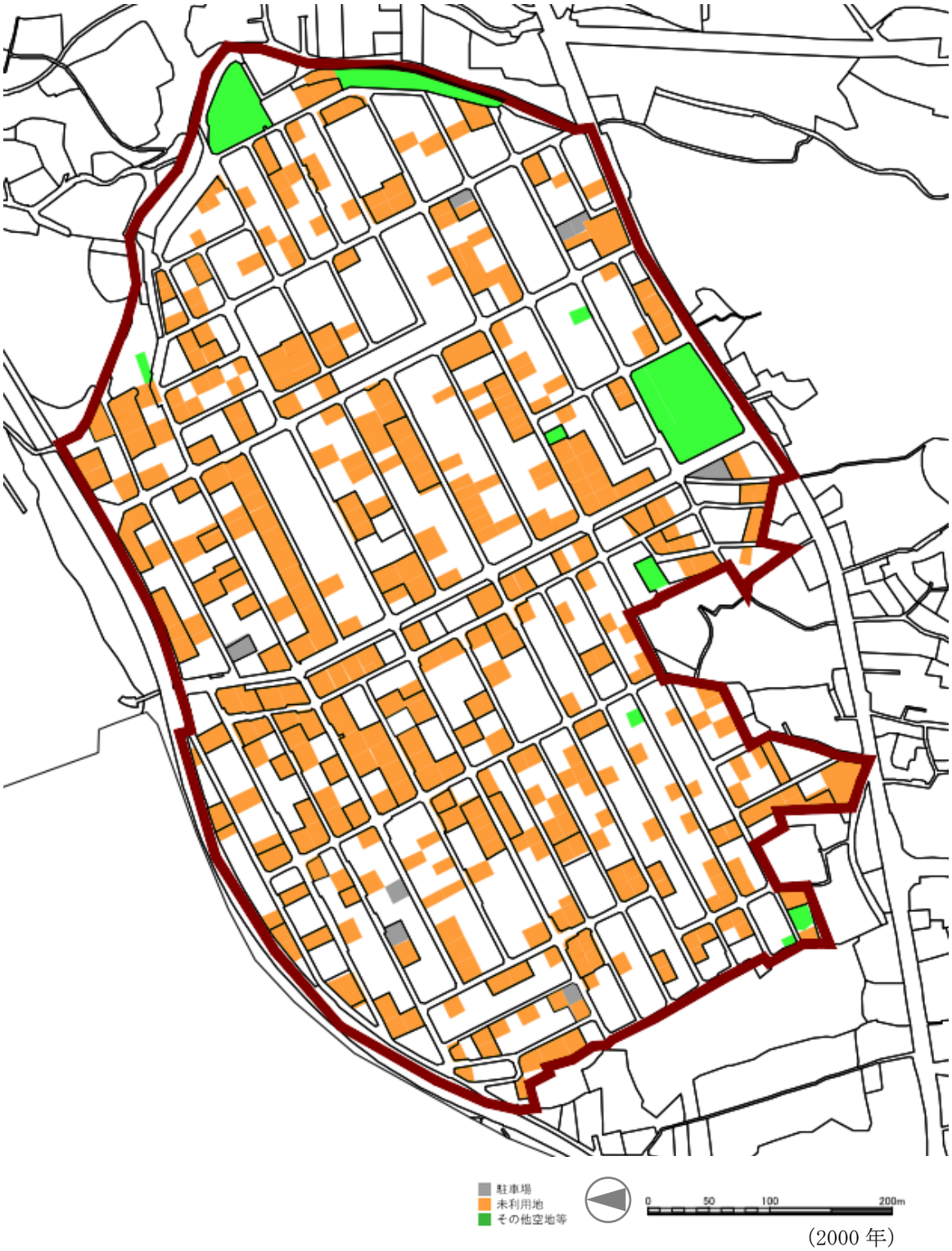


図表 3-3-1-10-13 空地の現況図(1990 年)(Ｊ地区)



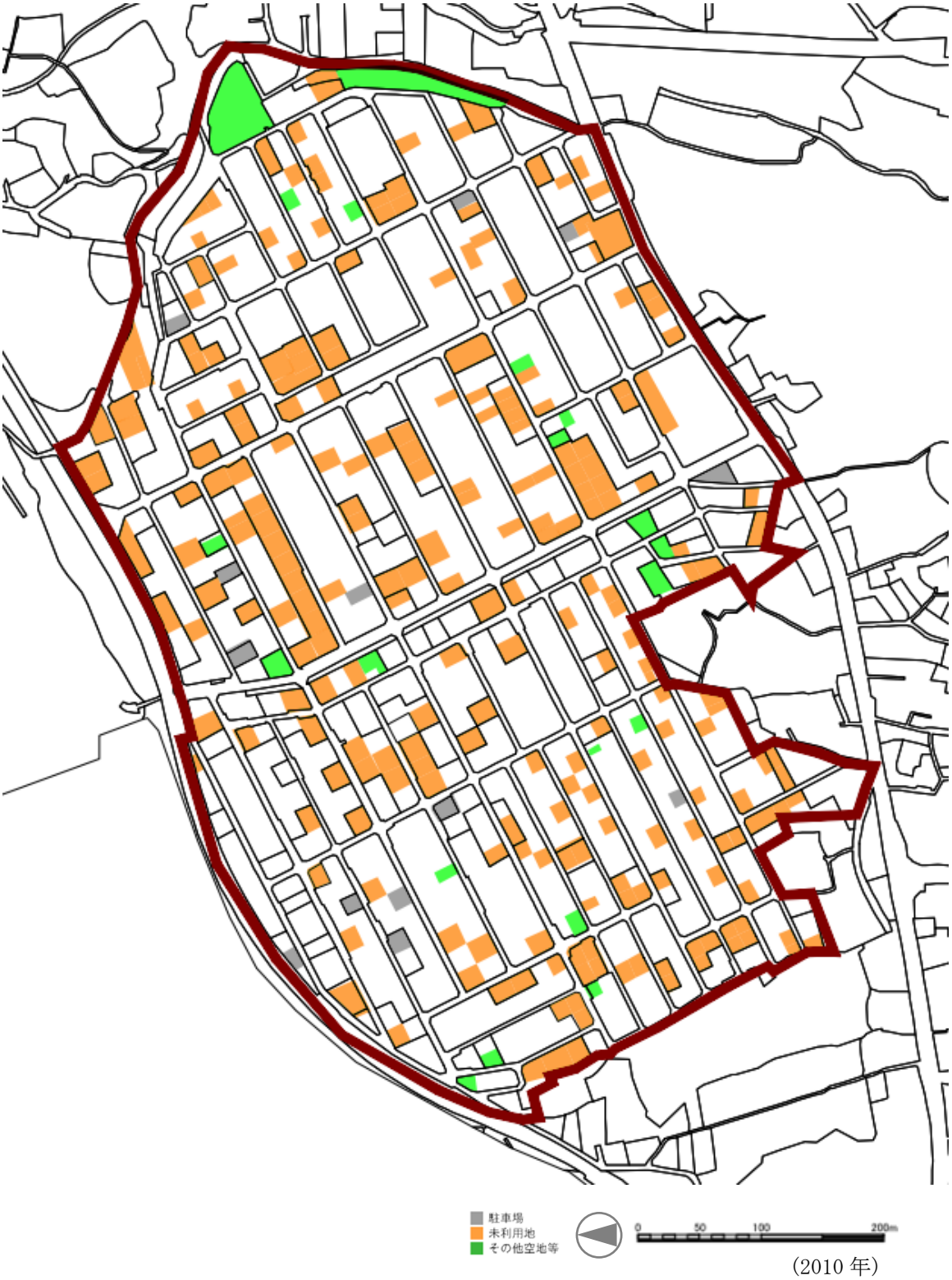
(1990 年)

図表 3-3-1-10-14 空地の現況図(2000 年)（Ｊ地区）



(2000 年)

図表 3-3-1-10-15 空地の現況図(2010 年)（Ｊ地区）



(2010 年)

②時点間の変化　［1990 年(平成２年)→2010 年(平成 22 年):10 年おき］

1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)、2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の２期間の変化を見ると次のようになる。

まず、1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)の変化をみると、地区全体の 16.7%に土地利用に何らかの変化が見られた。内訳としては宅地化が 10.9%に対して空地化が 3.3%なので約８%宅地化が進んだと言える。

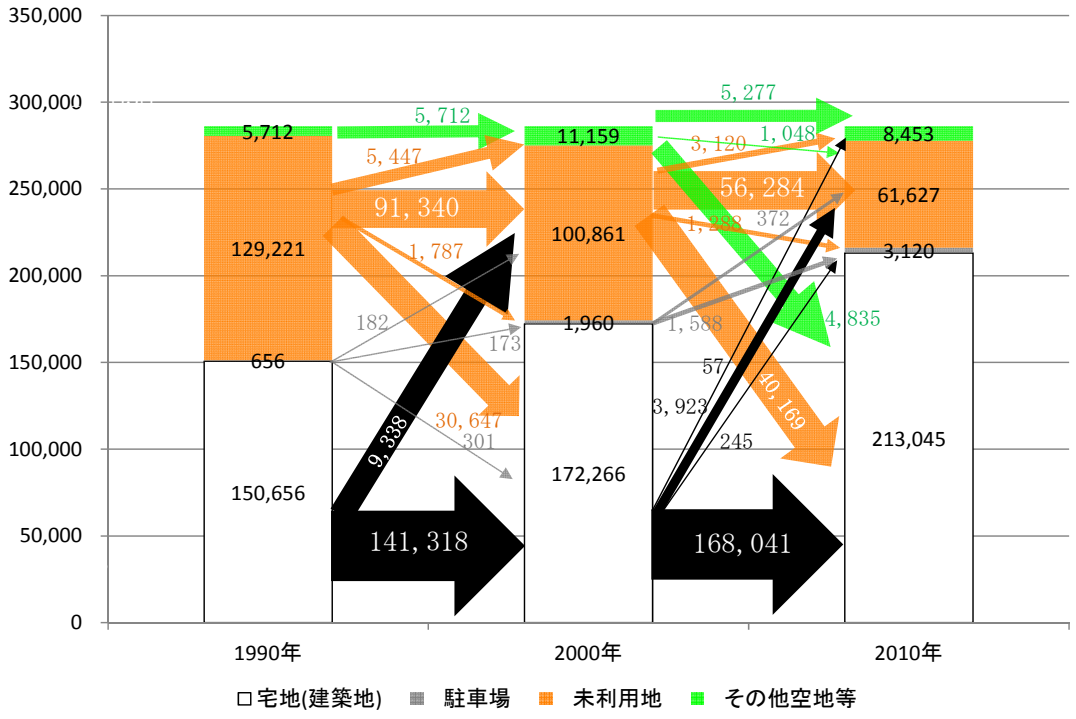
同様に 2000 年(平成 12 年)から 2010 年(平成 22 年)の変化をみると、地区全体の 19.2%で何らかの変化があり、前の期間より若干上回った。内訳をみると、宅地化がさらに増え、逆に空地化の動きは鈍化した。

図表 3-3-1-10-16　３時点間の宅地・空地の変化面積

	1990-2000 年変化		2000-2010 年変化		
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合	10 年間変化
変化なし	**238,543**	**83.3%**	**231,189**	**80.8%**	**-2.6%**
変化あり計	**47,702**	**16.7%**	**55,056**	**19.2%**	**2.6%**
宅地→空地(空地化)	9,338	3.3%	4,225	1.5%	-1.8%
空地→宅地(宅地化)	30,948	10.8%	45,004	15.7%	4.9%
空地→空地（空地用途変化）	7,416	2.6%	5,828	2.0%	-0.6%

（※割合、10 年間変化は、地区ネット面積(道路を除く)＝286,245 ㎡を母数として求めている）

図表 3-3-1-10-17　３時点の空地変化の詳細分析

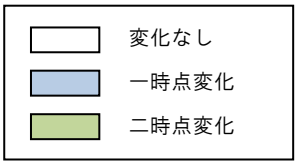


図表 3-3-1-10-18 ３時点の空地変化の詳細分析

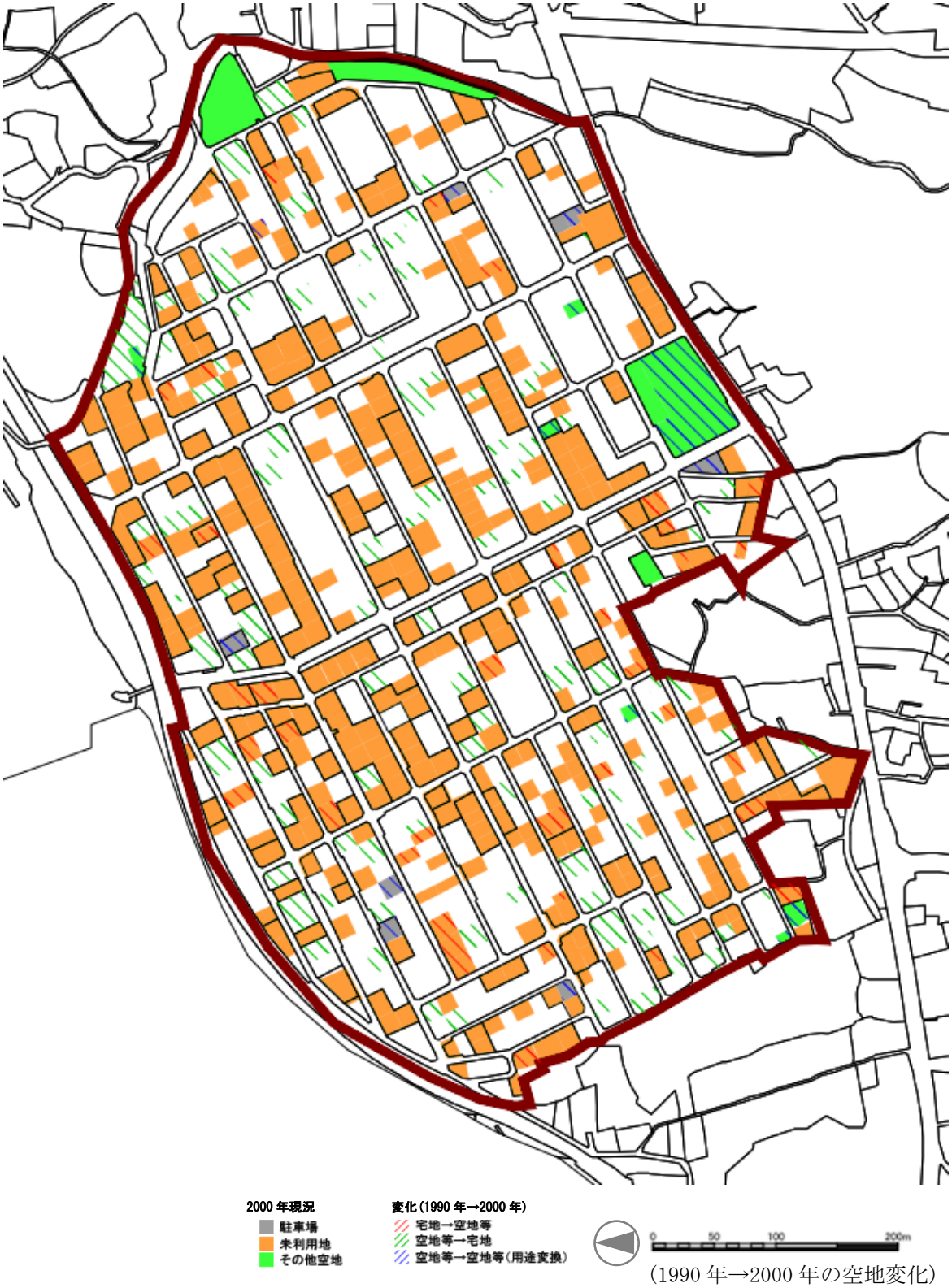
1990年	2000年	2010年	面積	比率
宅地	宅地	宅地	139,368	48.7%
宅地	宅地	駐車場	245	0.1%
宅地	宅地	未利用地	1,649	0.6%
宅地	宅地	その他	57	0.0%
宅地	駐車場	宅地	0	
宅地	駐車場	駐車場	0	
宅地	駐車場	未利用地	0	
宅地	駐車場	その他	0	
宅地	未利用地	宅地	7,138	2.5%
宅地	未利用地	駐車場	0	
宅地	未利用地	未利用地	1,968	0.7%
宅地	未利用地	その他	233	0.1%
宅地	その他	宅地	0	
宅地	その他	駐車場	0	
宅地	その他	未利用地	0	
宅地	その他	その他	0	
駐車場	宅地	宅地	301	0.1%
駐車場	宅地	駐車場	0	
駐車場	宅地	未利用地	0	
駐車場	宅地	その他	0	
駐車場	駐車場	宅地	0	
駐車場	駐車場	駐車場	173	0.1%
駐車場	駐車場	未利用地	0	
駐車場	駐車場	その他	0	
駐車場	未利用地	宅地	0	
駐車場	未利用地	駐車場	0	
駐車場	未利用地	未利用地	182	0.1%
駐車場	未利用地	その他	0	
駐車場	その他	宅地	0	
駐車場	その他	駐車場	0	
駐車場	その他	未利用地	0	
駐車場	その他	その他	0	
未利用地	宅地	宅地	28,372	9.9%
未利用地	宅地	駐車場	0	
未利用地	宅地	未利用地	2,274	0.8%
未利用地	宅地	その他	0	
未利用地	駐車場	宅地	0	
未利用地	駐車場	駐車場	1,415	0.5%
未利用地	駐車場	未利用地	372	0.1%
未利用地	駐車場	その他	0	
未利用地	未利用地	宅地	33,032	11.5%
未利用地	未利用地	駐車場	1,288	0.4%
未利用地	未利用地	未利用地	54,134	18.9%
未利用地	未利用地	その他	2,887	1.0%
未利用地	その他	宅地	4,835	1.7%
未利用地	その他	駐車場	0	
未利用地	その他	未利用地	285	0.1%
未利用地	その他	その他	328	0.1%
その他	宅地	宅地	0	
その他	宅地	駐車場	0	
その他	宅地	未利用地	0	
その他	宅地	その他	0	
その他	駐車場	宅地	0	
その他	駐車場	駐車場	0	
その他	駐車場	未利用地	0	
その他	駐車場	その他	0	
その他	未利用地	宅地	0	
その他	未利用地	駐車場	0	
その他	未利用地	未利用地	0	
その他	未利用地	その他	0	
その他	その他	宅地	0	
その他	その他	駐車場	0	
その他	その他	未利用地	763	0.3%
その他	その他	その他	4,949	1.7%
合計（地区面積）			286,245	100.0%

図表 3-3-1-10-19 ３時点の変化回数別の集計

	面積	比率
変化なし	198,623	69.4%
１回変化	72,486	25.3%
２回変化	15,136	5.3%
合計	286,245	100.0%



図表 3-3-1-10-20 空地の変化図(1990 年→2000 年)（Ｊ地区）

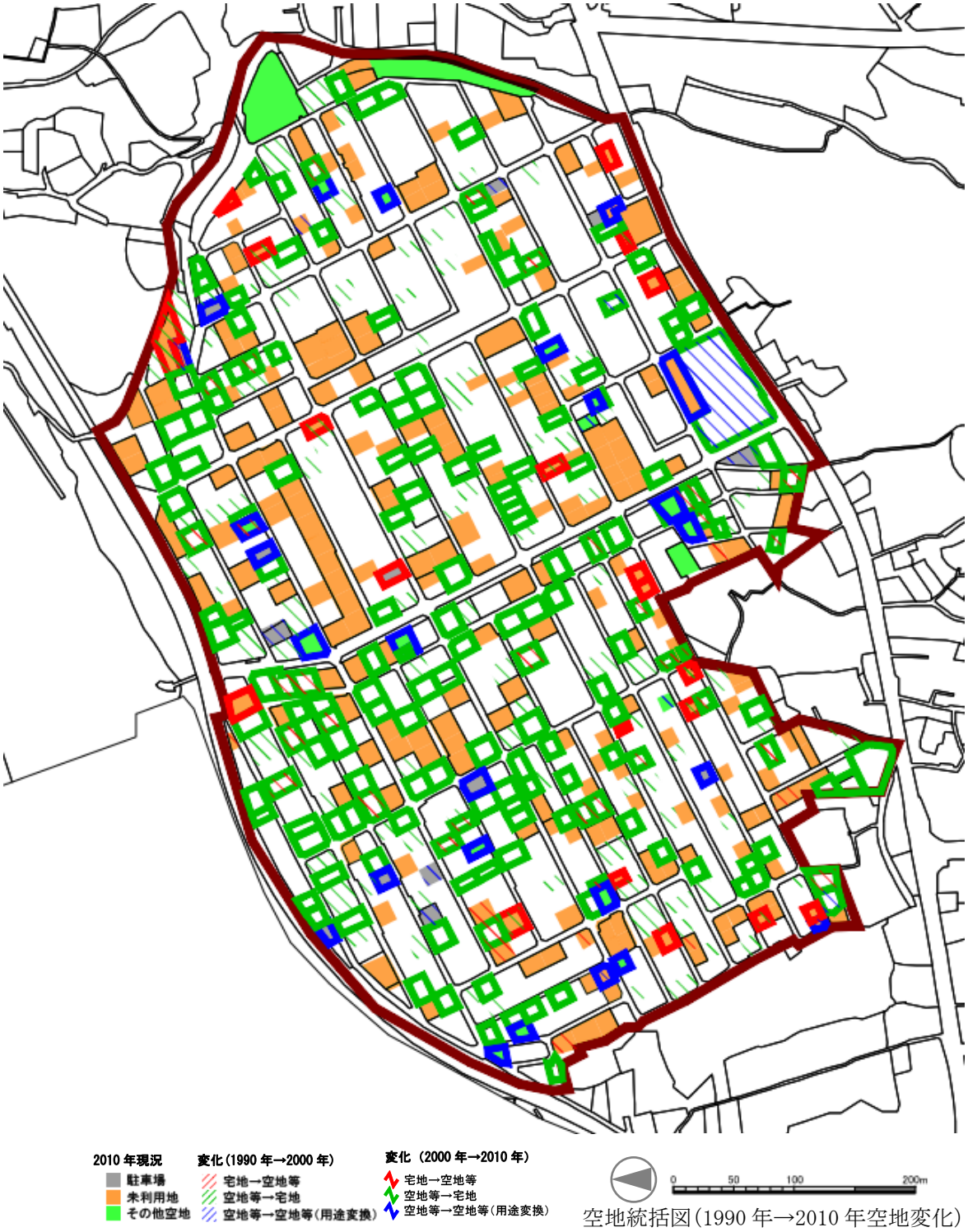


(1990 年→2000 年の空地変化)

図表 3-3-1-10-21 空地の変化図(2000 年→2010 年)（Ｊ地区）

(2000 年→2010 年の空地変化)

図表 3-3-1-10-22 空地変化総括図(1990 年→2010 年)(Ｊ地区)



空地統括図(1990 年→2010 年空地変化)

３－２　地区レベルの空地の発生、消滅のまとめ

ここでは、10 地区における地区レベルの空地の発生、消滅の状況を整理する。なお、まとめに際しては、各地区の指標を下表のように整理する。表内の指標の意味は下記のようになる。

図表 3-3-2-1 本節で用いる指標及び指標の意味合い

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	○㎡	**○人(○%)**	**○世帯(○%)**	**○%**	**○○地域**
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	○%	**○%**	**○%**	**○%**	**○%**
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	○名	**○筆**	**○㎡**	**○～○㎡**	**○～○㎡**
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	○%	**○%**	**○～○年**	**○%**	**○○**

●地区指標（詳細調査地区及び概況調査地区共通の指標）
- **地区面積(ネット)**…対象地区の面積(道路を除く)
- **地区人口**…対象地区を含む町丁目または字の総人口<国勢調査(平成 22 年)>
- **世帯数**…対象地区を含む町丁目または字の世帯数<国勢調査(平成 22 年)>
- **高齢化率**…対象地区を含む町丁目または字の高齢化率<国勢調査(平成 22 年)>
- **主な用途地域**…地区内で最も面積が大きい用途地域名称

●空地変化（詳細調査地区及び概況調査地区共通の指標）
- **空地率(1990 年、2000 年、2010 年)**…空地面積を地区面積(ネット)で割った値
- **宅地→空地割合(20 年間)**…1990 年から 2010 年に空地化した面積の合算を地区面積(ネット)で割った値
- **空地→宅地割合(20 年間)**…1990 年から 2010 年に宅地化した面積の合算を地区面積(ネット)で割った値

●空地所有関係（詳細調査地区のみの指標）
- **空地地権者数**…空地である敷地を所有する者の数。ただし、共有で所有する者や法人も１名としてカウントしている
- **空地筆数**…空地である敷地の筆数を合計している
- **空地の平均地積**…空地である敷地の地積の合計値を、空地筆数で割った値
- **空地の最大レンジ(筆数計)**…空地である敷地について、「100 ㎡未満」「100～200 ㎡」「200～300 ㎡」「300 ㎡～500 ㎡」「500 ㎡～1,000 ㎡」「1,000 ㎡以上」の６レンジのうちで、最も筆数が多かったレンジを挙げた
- **空地の最大レンジ(地積計)**…空地である敷地について、上記の６レンジごとに対象となる筆の地積を合計し、その合計面積が多かったレンジを挙げた
- **空地所有者の地区内居住率**…対象地区を含む町丁目または字に住む所有者の割合
- **現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合**…2010 年時点の空地の 1990 年以後に空地化した割合
- **現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)**…2010 年時点の空地について、「1990～1995 年」「1995 年～2000 年」「2000～2005 年」「2005～2010 年」の５区分のうち、最も合計面積が大きいものを挙げた。なお、1990 年以前から空地であるものは空地化した時期がわからないため除外している
- **所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)**…2010 年時点の空地のうち、1990 年以降に空地化したものについて、空地化した期間の前後期間を含む時期に、売買や相続等の所有権の変化があったものの割合。なお、1990 年以前から空地であるものは、空地化した原因がわからないため除外している
- **所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)**…上記の所有権変化を伴う筆のうち、その要因として最も多かったもの

１） Ａ地区

(1)地区の概況

・Ａ地区は、JR 駅東口に面した地区で、商業地域等が指定されている。
・地区は土地区画整理事業により基盤が形成されたが、駐車場や未利用地が多く発生している。
・人口・世帯や事務所数は微増傾向にある。高齢化率は約 14%と低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年)時点で約 44%である。1990 年(平成２年)時点から一貫して減少傾向にあり、20 年間で空地が約 15 ポイント減少している。減少は主に未利用地であり、駐車場は微減程度である。
・20 年間で約８%の土地が宅地から空地に変化し、約 21%の土地が空地から宅地に変化している。地区全体としては、空地量が減少している一方で、空地化も発生している。なお、空地化したもののほとんどは駐車場である。

②登記簿調査における把握の結果

・当地区の 2011 年(平成 23 年)時点の空地地権者数は 71 名であり、空地の総筆数は 89 筆である。複数の筆を所有する人は 11 名である。
・空地の１筆当たりの地積は約 487 ㎡であり、筆数ベースでは 100～200 ㎡が約 37%と最も多いが、地積ベースでは 1,000 ㎡が約 41%を占める。面積が大きい少数の筆が、地区の空地に多く占める傾向である。
・空地所有者の地区内居住率は約 18%と低く、８割以上が地区外の地権者である。県外地権者が約半数を占める。
・現況空地のうち、1990 年(平成２年)以降に空地化した割合は約 19%であり、それらは 2000～2005 年(平成 12～17 年)にかけて最も空地化した。現況空地の８割が 1990 年(平成２年) から一貫して空地であり、空地である期間が長い傾向にある。
・1990 年(平成２年)以降に空地化したもののうち、何らかの所有権変化があったものは約 27%であり、約７割は所有権の移転を伴わない空地であった。所有権の移転を伴った７件のうち６件は売買であった。相続を伴うものは見られなかった。

図表 3-3-2-2 Ａ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	106,924 ㎡	427 人(+25%)	224 世帯(+50%)	14.1%	商業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	57.5%	52.9%	43.8%	7.7%	21.4%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	71 名	89 筆	487.8 ㎡	100～200 ㎡	1,000 ㎡以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	18.0%	19.1%	2000～2005 年	27.7%	売買

２）Ｂ地区

(1)地区の概況

・Ｂ地区は、JR 駅から徒歩 10～20 分程度に位置する計画市街地である。地区内の全てに第一種低層住居専用地域が指定されている。
・地区内の空地は未利用地が多い。開発当初からの空地であった分譲地が徐々に宅地化する一方で、近年は宅地の空地化が散見される。
・人口・世帯や事務所数は近年減少傾向にあるが、高齢化率は標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年)時点で約 18%である。1990 年(平成２年)時点から一貫して減少傾向にあり、20 年間で空地が約 12 ポイント減少している。減少は主に宅地として造成された未利用地である。
・20 年間で約４%の土地が宅地から空地に変化し、約 14%の土地が空地から宅地に変化している。人口・世帯が減少していても、2010 年(平成 22 年) 時点では空地化はそれほど顕在化していない。

②登記簿調査における把握の結果

・当地区の 2011 年(平成 23 年) 時点の空地地権者数は 58 名であり、空地の総筆数は 64 筆である。複数の筆を所有する人は４名である。
・空地の１筆当たりの地積は約 192 ㎡であり、筆数ベースでも地積ベースでも 100～200 ㎡が７割程度と多くを占める。これは分譲時に供給された区画のサイズに起因するものと推察される。
・空地所有者の地区内居住率は約 33%と低く、県外地権者が約半数を占める。
・現況空地のうち、1990 年(平成２年) 以降に空地化した割合は約 16%であり、それらは 2005～2010 年(平成 17～22 年) にかけて最も空地化した。現況空地の約 84%が 1990 年(平成２年)から一貫して空地であり、空地である期間が長い傾向にある。
・1990 年(平成２年) 以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約３割であった。所有権の移転があった８件は売買が５件、相続が３件であった。
・現地調査では、空地となっている隣地を庭や菜園として一体利用をしている区画が 27 区画見られたが、それらを登記簿で見ると、約７割が入居当初から取得していると推察される土地であり、その他は入居後に取得又は賃借している土地であった。

図表 3-3-2-3Ｂ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	111,900 ㎡	5,152 人(-9.3%)	1,993 世帯(-5.1%)	20.6%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	29.3%	21.6%	17.8%	3.5%	14.0%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	58 名	64 筆	191.8 ㎡	100～200 ㎡	100～200 ㎡
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	33.3%	15.9%	2005～2010 年	29.8%	売買

３） Ｃ地区

(1)地区の概況

・Ｃ地区は、市の都心部に位置する市街地である。戦災復興土地区画整理事業により形成された市街地であり、地区内の全てに商業地域が指定されている。
・地区内の空地は、駐車場（コインパーキング・月極駐車場）が多い。
・近年、人口・世帯は増加傾向にあるが、事務所数は減少傾向にある。高齢化率は約22%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 17%である。1990 年(平成２年) 時点から一貫して増加傾向にあり、20 年間で空地が約５ポイント増加している。増加は主に駐車場である。また、未利用地から駐車場への転換も見られる。
・20 年間で約 14%の土地が宅地から空地に変化し、約 10%の土地が空地から宅地に変化している。都心地区であり、空地化と宅地化が同時に起きている。

②登記簿調査における把握の結果

・当地区の 2011 年(平成 23 年) 時点の空地地権者数は 59 名であり、空地の総筆数は 88 筆である。複数の筆を所有する人は 12 名である。
・空地の１筆当たりの地積は約 220 ㎡であり、筆数ベースでも地積ベースでも 100～200 ㎡が多く占めた。そして、当地区の空地のほとんどが 500 ㎡未満であった。
・空地所有者の地区内居住率は約 47%であり、市内を含めると約９割が近隣に住んでいる。
・現況空地のうち、1990 年(平成２年) 以降に空地化した割合は約 72%であり、他地区に比べて長期間の空地が少ない。そのため空地の流動性が高いと言える。それらは 1990～1995 年(平成２～７年)にかけて最も空地化した。
・1990 年(平成２年) 以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約 37%であった。所有権の移転があった 31 件は、売買を伴うものが 19 件と最も多かった。

図表 3-3-2-4 Ｃ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	140,313 ㎡	1,459 人(+3.8%)	741 世帯(+13.0%)	21.7%	商業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	12.2%	13.7%	16.8%	14.4%	9.9%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	59 名	88 筆	220.3 ㎡	100～200 ㎡	100～200 ㎡
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	47.3%	71.7%	1990～1995 年	36.9%	売買

４）Ｄ地区

(1)地区の概況

・Ｄ地区は、市の南西端に位置する住宅・商業・工業が混在する市街地である。地区の東部に工業地域が、西部に準工業地域が指定されている。
・地区内の空地は、ガレージ付きの駐車場（月極駐車場）が多い。
・近年、人口・世帯、事務所数は減少傾向にある。高齢化率は約 18%とやや低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 12%である。空地は、1990 年(平成２年) 時点から 2000 年にかけていったん減少したが、2010 年(平成 22 年) にかけて再度増加した。20 年間で空地が約２ポイント増加した。増加は主に駐車場である。
・20 年間で約８％の土地が宅地から空地に変化し、約６％の土地が空地から宅地化している。当地区では、空地化と宅地化が同程度で起きていた。

②登記簿調査における把握の結果

・当地区の 2011 年(平成 23 年) 時点の空地地権者数は 10 名であり、空地の総筆数は 18 筆である。複数の筆を所有する人は４名である。
・空地の１筆当たりの地積は約 646 ㎡、筆数ベースでも地積ベースでも 1,000 ㎡以上が多い。工場の敷地全部や一部が空地となる例も見られた。
・空地所有者の地区内居住率は約 64%であり、比較的地区内地権者が多い。
・現況空地のうち、1990 年(平成２年) 以降に空地化した割合は約 73%であった。これは 1990 年(平成２年) 時点の空地面積(全体の 10.5%)に対して、1990 年(平成２年) 以降の空地化面積(全体の 6.7%)が占める割合が高いためと推測される。特に 1995～2000 年（平成７～12 年）にかけて最も空地化した。一方で、1990 年(平成２年) 当時の空地の多くは宅地化（全体の 8.2%）されていることから、空地の流動性が高いとも言える。
・1990 年(平成２年)以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約 54%であった。所有権の移転があった７件のうち、６件が相続によるものであった。

図表 3-3-2-5 Ｄ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	69,051 ㎡	718 人(-1.4%)	285 世帯(0.0%)	18.1%	準工業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	10.5%	8.7%	12.1%	8.2%	6.7%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	10 名	18 筆	645.7 ㎡	1,000 ㎡以上	1,000 ㎡以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち 1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	63.5%	73.1%	1995～2000 年	54.0%	相続

５）Ｅ地区

(1)地区の概況

・Ｅ地区は、住宅・商業・工業が混在し、建物が密集する市街地である。地区の多くが準工業地域に指定されている。
・地区内の空地は、駐車場と未利用地が半数程度である。
・近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約 23%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 19%である。1990 年(平成２年) 時点から 2000 年 (平成 12 年) にかけていったん微減したが、2010 年(平成 22 年) にかけて増加した。20 年間で空地が約２ポイント増加した。増加は主に未利用地である。
・20 年間で約７%の土地が宅地から空地に変化し、約５%の土地が空地から宅地に変化している。当地区では、空地化と宅地化が同程度で起きていた。

②登記簿調査における把握の結果

・当地区の 2011 年(平成 23 年) 時点の空地地権者数は 27 名であり、空地の総筆数は 41 筆である。複数の筆を所有する人は６名である。
・空地の１筆当たりの地積は約 434 ㎡であり、筆数ベースでは 100 ㎡未満、100～200 ㎡、300～500 ㎡がそれぞれぞれ約 22%と最も多いが、地積ベースでは 1,000 ㎡が約 32%と最も多い。
・空地所有者の地区内居住率は約 67%であり、比較的地区内地権者が多い。
・現況空地のうち、1990 年(平成２年) 以降に空地化した割合は約 54%であった。それらは 2005～2010 年(平成 17～22 年) にかけて最も空地化した。
・1990 年(平成２年) 以降に空地化したものうち、何らかの所有権変化があったものは約 67%であった。所有権の移転があった７件のうち５件が相続を伴うものであった。

図表 3-3-2-6 Ｅ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	69,895 ㎡	1,939 人(-1.2%)	753 世帯(+6.1%)	23.1%	準工業地域
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	16.7%	16.1%	19.1%	7.4%	5.1%
空地所有関係(登記簿調査)	空地地権者数(2011 年)	空地筆数(2011 年)	空地の平均地積	空地の最大レンジ(筆数計)	空地の最大レンジ(地積計)
	27 名	41 筆	433.5 ㎡	100 ㎡未満 100～200 ㎡ 300～500 ㎡	1,000 ㎡以上
	空地所有者の地区内居住率	現況空地のうち1990 年以後に空地化した割合	現況空地の主な空地化時期(1990 年以降のみ)	所有権変化を伴う空地化の割合(1990 年以降のみ)	所有権変化の最多要因(1990 年以降のみ)
	67.1%	53.8%	2005～2010 年	66.8%	相続

６） Ｆ地区

(1)地区の概況

・Ｆ地区は、駅に面する計画住宅地であり、地区の多くが第一種低層住居専用地域に指定されている。
・地区内の空地は、開発当初から残る未利用地と、居住者のための駐車場が多い。
・近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は微増傾向にある。高齢化率は約 34%と都市部に関わらず高い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 12%であり、1990 年(平成２年) 時点から 2010 年(平成 22 年) にかけて一貫して減少し、20 年間では空地が約９ポイント減少した。
・20 年間で約１%の土地が宅地から空地に変化し、約 10%の土地が空地から宅地に変化している。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地化はほとんど見られなかった。

図表 3-3-2-7 Ｆ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	144,996 ㎡	1,451 人(-3.5%)	551 世帯 (+1.1%)	34.1%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	21.4%	14.9%	12.4%	0.8%	9.8%

７） Ｇ地区

(1)地区の概況

・Ｇ地区は、JR 駅に面して基盤が未整備のまま開発が進んだ既成市街地であり、地区の多くが準工業地域に指定されている。

・地区内の空地は、比較的規模の大きい月極駐車場と、規模の小さい未利用地が多い。

・近年、人口は減少傾向にあるが、世帯数は微増傾向にある。高齢化率は約 18%とやや低い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年（平成 22 年）時点で約 27%である。1990 年（平成２年）時点から 2000 年（平成 12 年）にかけていったん減少したが、2010 年（平成 22 年）にかけて再度増加した。20 年間ではほぼ横ばいであった。

・20 年間で宅地から空地への変化と空地から宅地への変化がそれぞれ約５％あり、空地率がほぼ横ばいである中でも、空地化と宅地化が一定程度起きていたことが把握された。

図表 3-3-2-8 Ｇ地区の概況

地区指標	地区面積（ネット）	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	127,008 ㎡	18,774 人(-2.8%)	8,106 世帯(+1.7%)	17.8%	準工業地域
空地変化（住宅地図調査）	空地率（1990 年）	空地率（2000 年）	空地率（2010 年）	宅地→空地割合（20 年間）	空地→宅地割合（20 年間）
	27.6%	26.1%	27.4%	4.9%	5.0%

８）Ｈ地区

(1)地区の概況

・Ｈ地区は、複数の鉄道駅から徒歩 20 分以上かかる場所に位置にする。地区内は高低差の斜面地に広がり、やや建物が密集する既成市街地である。地区の多くは第二種中高層住居地域に指定されている。
・地区内の空地は、公園を除くと、未利用地と駐車場が同程度存在する。未利用地は密集した地区の路地裏等に、駐車場は幹線道路沿道に位置する傾向にある。
・近年、人口・世帯数は減少傾向にあり、高齢化率も約 24%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年（平成 22 年）時点で約 13%であり、1990 年（平成２年）時点から 2010 年（平成 22 年）にかけてほぼ横ばいである。
・20 年間で宅地から空地への変化と空地から宅地への変化がそれぞれ約７%あった。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地の増加はほとんど見られなかったが、空地化と宅地化が同時に起きていることが把握された。

図表 3-3-2-9 Ｈ地区の概況

地区指標	地区面積（ネット）	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	144,400 ㎡	2,887 人(-4.6%)	1,170 世帯(-6.8%)	24.2%	二中高
空地変化（住宅地図調査）	空地率（1990 年）	空地率（2000 年）	空地率（2010 年）	宅地→空地割合（20 年間）	空地→宅地割合（20 年間）
	13.9%	13.9%	13.6%	6.7%	7.0%

９） Ｉ地区

(1)地区の概況

・Ｉ地区は、城下町として古くから栄えた地区であり、戦災復興土地区画整理事業等により現在の市街地が形成された地区である。地区の全てが商業地域に指定されている。
・地区内の空地は、多くが駐車場であり、未利用地が点在する。
・近年、人口と事業所数は微減しているが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約29%とやや高い。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年（平成 22 年）時点で約 24%である。1990 年（平成２年）時点から一貫して増加傾向にあり、20 年間で約９ポイント増加した。
・20 年間で宅地から空地への変化は約 14%であり、空地から宅地への変化は約６%であった。新たに発生した空地の多くは駐車場であった。

図表 3-3-2-10　Ｉ地区の概況

地区指標	地区面積（ネット）	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	125,538 ㎡	1,406 人(-0.9%)	578 世帯(+12.0%)	28.5%	商業地域
空地変化（住宅地図調査）	空地率（1990 年）	空地率（2000 年）	空地率（2010 年）	宅地→空地割合（20 年間）	空地→宅地割合（20 年間）
	15.0%	18.2%	23.7%	14.2%	5.5%

10） Ｊ地区

(1)地区の概況

・Ｊ地区は、駅から２km 以上離れた計画市街地である。地区の全てが第一種低層住居専用地域に指定されている。
・地区内の空地は、開発当初から残る未利用地が多い。
・近年、人口は微減傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある。高齢化率は約 23%と標準的である。

(2)空地の発生と消滅の状況

①住宅地図調査における把握の結果

・地区の空地率は 2010 年(平成 22 年) 時点で約 26%である。開発当初からの未利用地の宅地化に伴い、1990 年(平成２年) 時点から一貫して減少傾向にある。20 年間で約 22 ポイント減少した。
・20 年間で宅地から空地への変化は約５％であり、空地から宅地への変化は約 27%であった。20 年間で宅地化が大幅に進んだが、人口が微増程度であり、また同時に５％程度の空地が発生していることが把握された。

図表 3-3-2-11 Ｊ地区の概況

地区指標	地区面積(ネット)	地区人口	世帯数	高齢化率	主な用途地域
	286,245 ㎡	1,930 人(-1.5%)	676 世帯(+5.6%)	22.6%	一低層
空地変化(住宅地図調査)	空地率(1990 年)	空地率(2000 年)	空地率(2010 年)	宅地→空地割合(20 年間)	空地→宅地割合(20 年間)
	47.4%	39.8%	25.6%	4.8%	26.5%

４．地区アンケートの結果（５地区の総括）

４－１　アンケートの目的・方法

１）目的

地域住民の空地に対する実感や利活用意向と、空地所有者が空地にしている理由や今後の利活用意向等を把握するために、詳細調査５地区（Ａ～Ｅ地区）において「地域住民アンケート」及び「土地所有者アンケート」を実施した。

２）アンケートの実施方法

地域住民アンケート及び土地所有者アンケートは、平成 24 年１月下旬～２月上旬にかけて下記の方法で実施した。

図表 3-4-1　アンケートの実施方法

	対象の抽出方法	配布及び回収の方法
地域住民アンケート	・調査対象地区内に居住する世帯または営業する事業所。 ・原則１建物につき、１アンケートとした。 →Ａ地区はサンプル数が少ないため、全ての世帯・営業所とした →１つの建物に複数の世帯、事業者がある場合は、低層階かつ居住世帯を優先とした。	・配布方法…ポスティング ・回収方法…郵送
土地所有者アンケート	・調査対象地区内に空地を所有する人。 ・住宅地図(2010 年)において、空地である土地について、土地登記簿を取得し、所有者を特定した。なお、現地調査により空地が解消されている場合は、対象から除外した。 →共有で所有している場合は、持ち分の一位を対象とした。 →持ち分の一位が複数となる場合は、登記簿で記載が上位にある者を対象とした。 →複数の土地(筆)を所有している場合は、名寄せをした上で、１人につき１通を配布するようにした。	・配布方法…郵送 ・回収方法…郵送

３）回収状況

地域住民アンケート及び土地所有者アンケートの回収状況は、下記の通りであった。なお、土地所有者アンケートは郵送により配布したが、配達時に住所が特定されずに返送されたものについては、回収率の算出にあたって配布数から差し引いた。

図表 3-4-2　地域住民アンケートの回収状況

	配布数	回収数	回収率
①　Ａ地区	260 通	67 通	25.8%
②　Ｂ地区	415 通	188 通	45.3%
③　Ｃ地区	310 通	121 通	39.0%
④　Ｄ地区	266 通	74 通	27.8%
⑤　Ｅ地区	367 通	52 通	14.2%
合計	1,618 通	502 通	31.0%

図表 3-4-3　土地所有者アンケートの回収状況

	配布数	未着数	回収数	回収率
①　Ａ地区	73 通	10 通	28 通	44.4%
②　Ｂ地区	62 通	14 通	20 通	41.7%
③　Ｃ地区	63 通	９通	13 通	24.1%
④　Ｄ地区	10 通	１通	３通	33.3%
⑤　Ｅ地区	30 通	３通	７通	25.9%
合計	238 通	37 通	71 通	35.3%

※回収率は配布数から未着数を引いて算出している。

４－２　地域住民アンケートの結果

(1) 回答者の年齢等（問 10～13）

①回答者の年齢（問 10）

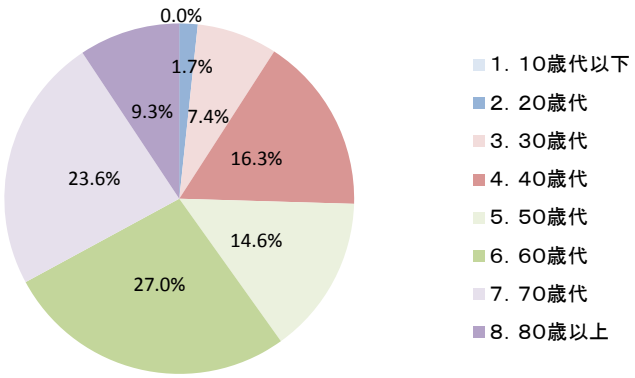
問 10　あなたの年齢はおいくつですか。（該当するもの一つに○）

・回答者の年齢構成は、５地区全体では「６．60 歳代」と「７．　70 歳代」が２割を超えるなど、60 歳以上で約６割を占めた。
・地区別にみると、①Ａ地区は「４．40 歳代」が約 31％と最も多く、他地区に比べて回答者の年齢が低い傾向にあった。
・①Ａ地区以外の４地区は、５地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-4　回答者の年齢構成（問 10）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．１０歳代以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
２．２０歳代	4	6.5%	0	0.0%	3	2.7%	1	1.4%	0	0.0%	8	1.7%
３．３０歳代	8	12.9%	10	5.6%	9	8.0%	3	4.2%	5	11.1%	35	7.4%
４．４０歳代	19	30.6%	21	11.7%	23	20.4%	10	14.1%	4	8.9%	77	16.3%
５．５０歳代	10	16.1%	18	10.0%	20	17.7%	13	18.3%	8	17.8%	69	14.6%
６．６０歳代	13	21.0%	51	28.3%	31	27.4%	21	29.6%	11	24.4%	127	27.0%
７．７０歳代	4	6.5%	58	32.2%	19	16.8%	19	26.8%	11	24.4%	111	23.6%
８．８０歳以上	4	6.5%	22	12.2%	8	7.1%	4	5.6%	6	13.3%	44	9.3%
総計	62	100.0%	180	100.0%	113	100.0%	71	100.0%	45	100.0%	471	100.0%
（無回答）	5		8		7		3		7		30	
（無効回答=複数回答）	0		0		1		0		0		1	

図表 3-4-5　回答者の年齢構成［５地区総計］（問 10）



②回答者の性別（問 11）

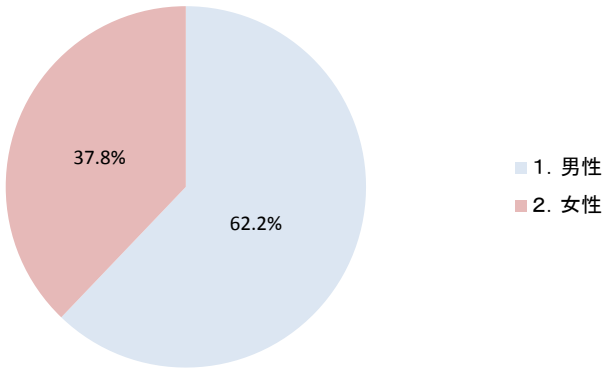
問 11　あなたの性別をお選びください。（該当するもの一つに○）

・回答者の性別は、５地区全体では「１．男性」が約６割、「２．女性」が約４割であった。
・地区別でも、５地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-6　回答者の性別（問 11）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．男性	39	62.9%	105	57.7%	79	69.9%	46	63.9%	25	56.8%	294	62.2%
２．女性	23	37.1%	77	42.3%	34	30.1%	26	36.1%	19	43.2%	179	37.8%
総計	62	100.0%	182	100.0%	113	100.0%	72	100.0%	44	100.0%	473	100.0%
（無回答）	5		6		7		2		7		27	
（無効回答=複数回答）	0		0		1		0		1		2	

図表 3-4-7　回答者の性別［５地区総計］（問 11）



③回答者の職業（問 12）

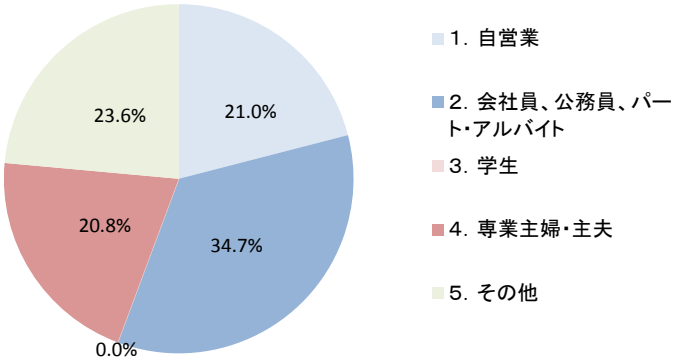
問 12　あなたのご職業をお選びください。（該当するもの一つに○）

・回答者の職業は、５地区全体では「２．会社員、公務員、パート・アルバイト」が約 35%と最も高く、「５．その他」、「１．自営業」、「４．専業主婦・主夫」が２割強であった。
・地区別では、①A地区は「２．会社員、公務員、パート・アルバイト」が約半数であった。
・②B地区は「１．自営業」の割合が低く、「５．その他」や「４．専業主婦・主夫」の割合が高かった。
・③C地区は５地区の中で最も「１．自営業」の割合が高かった。
・④D地区と⑤E地区は５地区全体と比較的近い傾向にあった。

図表 3-4-8　回答者の職業（問 12）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．自営業	15	24.6%	6	3.4%	47	41.6%	21	30.0%	9	20.0%	98	21.0%
２．会社員、公務員、パート・アルバイト	31	50.8%	50	28.1%	43	38.1%	24	34.3%	14	31.1%	162	34.7%
３．学生	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
４．専業主婦・主夫	8	13.1%	60	33.7%	6	5.3%	13	18.6%	10	22.2%	97	20.8%
５．その他	7	11.5%	62	34.8%	17	15.0%	12	17.1%	12	26.7%	110	23.6%
総計	61	100.0%	178	100.0%	113	100.0%	70	100.0%	45	100.0%	467	100.0%
（無回答）	6		7		8		3		7		31	
（無効回答=複数回答）	0		3		0		1		0		4	

図表 3-4-9　回答者の職業［５地区総計］（問 10）



④回答者の世帯人数（問 13(1)）

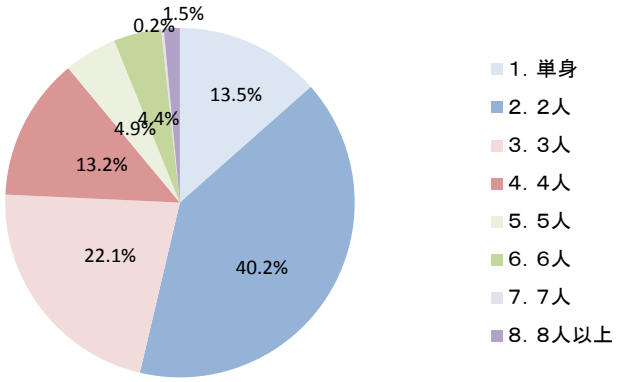
問 13　同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きします。
(1)【同居等している人数】（ご自分を含めた人数）（該当するもの一つに○）

・回答者の世帯人数は、５地区全体では「２．２人」が約４割と最も多く、次いで「３．３人」、「１．単身」、「４．４人」であった。
・地区別では、①Ａ地区が「１．単身」と「２．２人」の割合が最も高かった。一方で⑤Ｅ地区は「１．単身」の割合が低く、２人以上の世帯の割合が他地区よりも高かった。
・上記以外の３地区は、５地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-10　回答者の世帯人数(問 13(１))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．単身	10	19.2%	23	13.1%	8	11.4%	11	17.5%	3	6.3%	55	13.5%
２．２人	22	42.3%	73	41.7%	26	37.1%	23	36.5%	20	41.7%	164	40.2%
３．３人	7	13.5%	39	22.3%	17	24.3%	18	28.6%	9	18.8%	90	22.1%
４．４人	8	15.4%	22	12.6%	7	10.0%	7	11.1%	10	20.8%	54	13.2%
５．５人	4	7.7%	8	4.6%	5	7.1%	2	3.2%	1	2.1%	20	4.9%
６．６人	1	1.9%	10	5.7%	1	1.4%	1	1.6%	5	10.4%	18	4.4%
７．７人	0	0.0%	0	0.0%	1	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.2%
８．８人以上	0	0.0%	0	0.0%	5	7.1%	1	1.6%	0	0.0%	6	1.5%
回答者数	52	100.0%	175	100.0%	70	100.0%	63	100.0%	48	100.0%	408	100.0%
（無回答）	15		13		51		11		4		94	

図表 3-4-11　回答者の世帯人数［５地区総計］(問 13(１))



⑤回答者の世帯構成（問 13(2)）

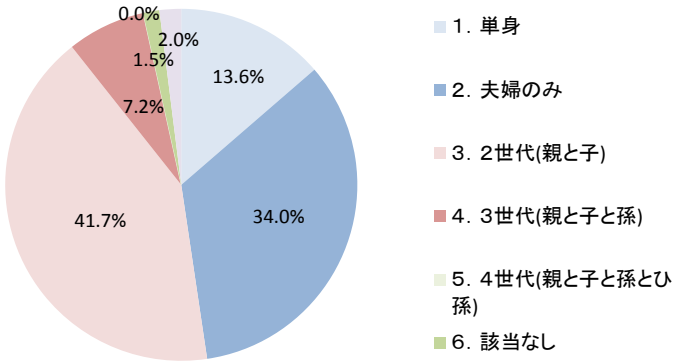
問 13　同居されている方の人数や車の保有台数についてお聞きします。
(2)【同居者等の構成<ご家族のみ>】（該当するもの一つに○）

・回答者の世帯構成は、５地区全体では「３．２世代(親と子)」が約４割と最も多く、次いで「２．夫婦のみ」が約 34%と多かった。
・地区別では、①Ａ地区が「１．単身」の割合が高く、⑤Ｅ地区が低い傾向にあった。
・上記以外の３地区は、５地区全体とほぼ同様の傾向であった。

図表 3-4-12　回答者の世帯構成(問 13(２))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．単身	10	19.2%	23	13.1%	8	11.9%	11	18.0%	3	6.3%	55	13.6%
２．夫婦のみ	19	36.5%	63	36.0%	19	28.4%	17	27.9%	19	39.6%	137	34.0%
３．２世代(親と子)	20	38.5%	72	41.1%	28	41.8%	28	45.9%	20	41.7%	168	41.7%
４．３世代(親と子と孫)	2	3.8%	16	9.1%	5	7.5%	1	1.6%	5	10.4%	29	7.2%
５．４世代（親と子と孫とひ孫）	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
６．該当なし	0	0.0%	0	0.0%	4	6.0%	2	3.3%	0	0.0%	6	1.5%
７．その他	1	1.9%	1	0.6%	3	4.5%	2	3.3%	1	2.1%	8	2.0%
回答者数	52	100.0%	175	100.0%	67	100.0%	61	100.0%	48	100.0%	403	100.0%
（無回答）	15		13		53		12		4		97	
（無効回答=複数回答）	0		0		1		1		0		2	

図表 3-4-13　回答者の世帯構成［５地区総計］（問 13(２)）



(2) 居住または営業年数（問１）

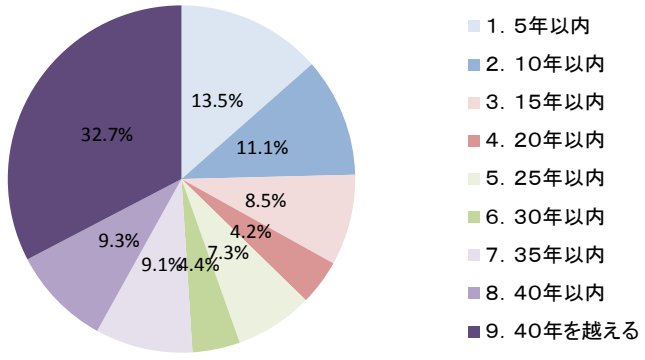
問１　現在の土地に居住もしくは営業して何年になりますか。
（該当するもの一つに○）

・５地区全体の居住・営業年数は、「９．40 年を超える」が約 33%であり最も多かった。次いで、「１．５年以内(約 14%)」、「２．10 年以内(約 11%)」といった短期の層が多かった。中間年数(16～30 年)の層の割合が比較的少ないことから、居住年数が比較的長期間である層と比較的短期間である層に２極化していると言える。
・地区別にみると、①Ａ地区では居住年数 10 年以内（１．５年以内＋２．10 年以内）が半数を占め、他地区よりも比率が高く新規転入者が多いことがわかる。また、②Ｂ地区は、1965 年（昭和 40 年）代前半の計画開発であることから「９．40 年を超える」が比較的少なく、30 年～40 年の層の割合が高かった。
・Ａ・Ｂ地区以外の③Ｃ地区、④Ｄ地区、⑤Ｅ地区は 40 年を超える層がいずれも４割を超えるなど、他の２地区に比べて長期に住む層が多い傾向が見られた。

図表 3-4-14　居住または営業年数(問１)

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．５年以内	21	31.8%	20	10.8%	17	14.2%	4	5.5%	5	9.8%	67	13.5%
２．１０年以内	12	18.2%	13	7.0%	17	14.2%	6	8.2%	7	13.7%	55	11.1%
３．１５年以内	7	10.6%	15	8.1%	9	7.5%	8	11.0%	3	5.9%	42	8.5%
４．２０年以内	4	6.1%	9	4.8%	3	2.5%	4	5.5%	1	2.0%	21	4.2%
５．２５年以内	6	9.1%	20	10.8%	4	3.3%	4	5.5%	2	3.9%	36	7.3%
６．３０年以内	1	1.5%	10	5.4%	3	2.5%	4	5.5%	4	7.8%	22	4.4%
７．３５年以内	3	4.5%	30	16.1%	4	3.3%	7	9.6%	1	2.0%	45	9.1%
８．４０年以内	1	1.5%	32	17.2%	4	3.3%	4	5.5%	5	9.8%	46	9.3%
９．４０年を越える	11	16.7%	37	19.9%	59	49.2%	32	43.8%	23	45.1%	162	32.7%
回答者数	66	100.0%	186	100.0%	120	100.0%	73	100.0%	51	100.0%	496	100.0%
（無回答）	1		2		1		1		1		6	

図表 3-4-15　居住または営業年数[５地区総計](問１)



(3) 周辺の空き家・空地への実感（問２）

問２　周辺の空家や空地等の量について、どのように感じますか。実感としてお感じになることを、次の中からお選びください。（該当するもの一つに○）

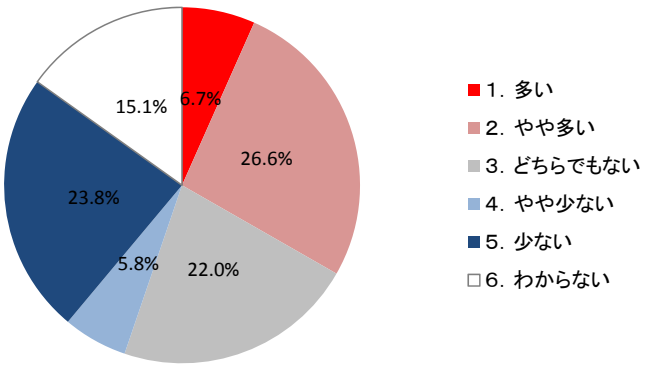
①空家

- ５地区全体の空家の量に関する実感は、比較的多い（１．多い＋２．やや多い）とする層が約 33%、比較的少ない（４．やや少ない＋５．少ない）とする層が約 29%、「３．どちらでもない」とする層が約 22%であり、比較的多いとする層が若干多かった。
- 地区別にみると、①Ａ地区では、どちらでもないが最も多く、比較的多いと比較的少ないと答える層がほぼ同等であった。
- ②Ｂ地区では、比較的多いと答える層が半数を超え、他地区に比べて突出して多かった。
- ③Ｃ地区、④Ｄ地区、⑤Ｅ地区は、空家が比較的多いよりも、比較的少ないと答える層の割合が高く、いずれの地区も「５．少ない」と答える層が３割を超えた。

図表 3-4-16　周辺の空家の量に関する実感(問２(１))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．多い	4	6.1%	17	9.1%	3	2.5%	6	8.1%	3	6.0%	33	6.7%
２．やや多い	8	12.1%	81	43.5%	22	18.3%	13	17.6%	8	16.0%	132	26.6%
３．どちらでもない	24	36.4%	33	17.7%	22	18.3%	17	23.0%	13	26.0%	109	22.0%
４．やや少ない	4	6.1%	17	9.1%	2	1.7%	4	5.4%	2	4.0%	29	5.8%
５．少ない	9	13.6%	23	12.4%	44	36.7%	23	31.1%	19	38.0%	118	23.8%
６．わからない	17	25.8%	15	8.1%	27	22.5%	11	14.9%	5	10.0%	75	15.1%
回答者数	66	100.0%	186	100.0%	120	100.0%	74	100.0%	50	100.0%	496	100.0%
（無回答）	1		2		1		0		2		6	

図表 3-4-17　周辺の空家の量に関する実感[５地区総計](問２(１))



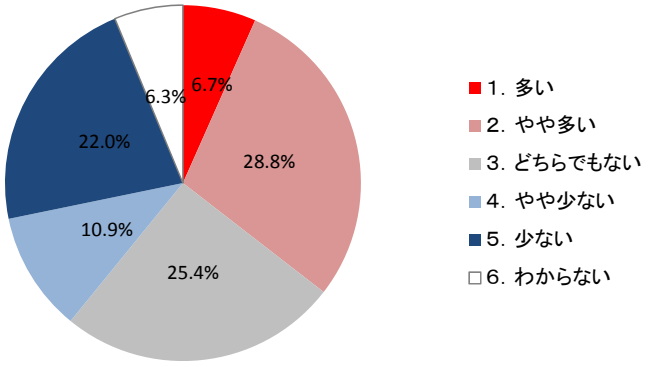
②空地

・５地区全体の空地の量に関する実感は、比較的多い（１．多い＋２．やや多い）とする層が約 35%、比較的少ない（４．やや少ない＋５．少ない）とする層が約 33%、どちらでもないとする層が約 25%であり、比較的多いとする層が若干多かった。
・地区別にみると、①Ａ地区、⑤Ｅ地区では、どちらでもないが最も多いが、比較的少ないよりも比較的多いと答える層の方が多かった。
・②Ｂ町地区では、比較的多いと答える層が約４割を超え他地区に比べて多かった。
・③Ｃ地区、④Ｄ地区は、空地が比較的少ないと応える割合が比較的少ないよりも高い。いずれの地区も「５．少ない」と答える層が３割を超えた。

図表 3-4-18　周辺の空地の量に関する実感(問２(２))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．多い	4	6.1%	11	5.9%	8	6.7%	4	5.6%	6	11.5%	33	6.7%
２．やや多い	18	27.3%	69	36.9%	29	24.4%	13	18.1%	14	26.9%	143	28.8%
３．どちらでもない	25	37.9%	54	28.9%	18	15.1%	14	19.4%	15	28.8%	126	25.4%
４．やや少ない	6	9.1%	26	13.9%	10	8.4%	5	6.9%	7	13.5%	54	10.9%
５．少ない	8	12.1%	23	12.3%	43	36.1%	26	36.1%	9	17.3%	109	22.0%
６．わからない	5	7.6%	4	2.1%	11	9.2%	10	13.9%	1	1.9%	31	6.3%
回答者数	66	100.0%	187	100.0%	119	100.0%	72	100.0%	52	100.0%	496	100.0%
（無回答）	1		1		2		2		0		6	

図表 3-4-19　周辺の空地の量に関する実感[５地区総計](問２(２))



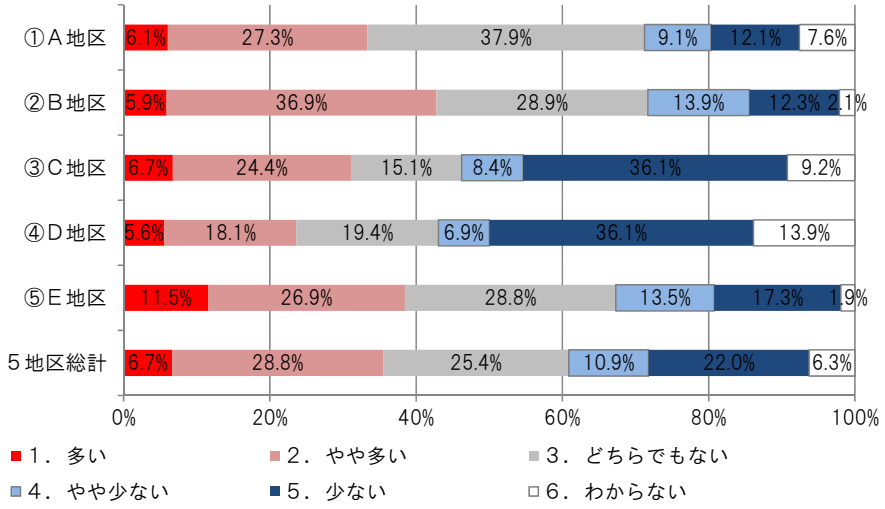
前頁の結果を、下表で示す直近の住宅地図から把握される実際の空地率（第３章３．）と比較した。

・①Ａ地区は空地率が最も高いのにもかかわらず、空地が比較的多い（１．多い＋２．やや多い）とする回答が他地区に比べると多くはない。この理由として、空地のうち駐車場が約 66%を占めるため、アンケート回答者が駐車場を空地として感じていない可能性が推察される[31]。
・②Ｂ地区は、５地区の空地率の平均を少し下回る程度であるが、空地が比較的多いとする回答が最も高かった（前問の空家についても比較的多いとする回答が最も多かった）。計画的住宅地でコミュニティ活動も活発な地区であるため、住民が空地や空家の存在を課題として捉えており、その問題意識から比較的多いとする回答がなされたことが推察される。
・④Ｄ地区は、アンケートにおいて比較的少ないとする回答が最も多かったが、実際の空地率も５地区で最も低かった。

図表 3-4-20　第３章３で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率（参考）

地区名	地区面積（ネット）	空地面積	空地率
①Ａ地区	106,924 ㎡	46,792 ㎡	43.8%
②Ｂ地区	111,900 ㎡	19,881 ㎡	17.8%
③Ｃ地区	140,313 ㎡	23,619 ㎡	16.8%
④Ｄ地区	69,051 ㎡	8,345 ㎡	12.1%
⑤Ｅ地区	69,895 ㎡	13,372 ㎡	19.1%
５地区計	498,083 ㎡	112,009 ㎡	22.4%

図表 3-4-21　周辺の空地の量に関する実感（問２（２））



[31] アンケートにおける空地の定義としては駐車場が空地に含まれる旨を記載している。

(4) 周辺の空家・空地の 10 年間の変化に関する実感（問３）

問３　周辺の空家や空地等はこの 10 年程度で変化していますか。実感としてお感じになることを、次の中からお選びください。（該当するもの一つに○）

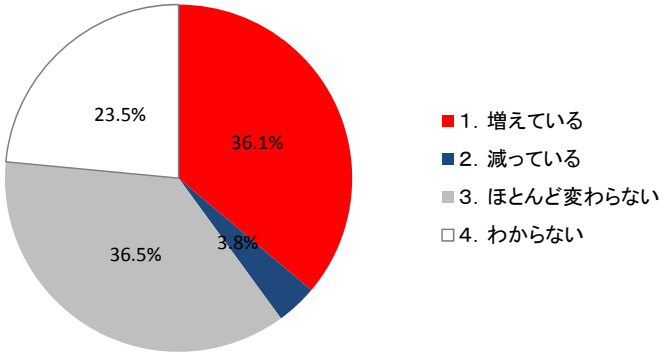
①空家の変化

・５地区全体の空家の変化に関する実感は、「１．増えている」とする層が約 36%であるのに対して、「２．減っている」とする層は約４%程度でしかなく、空家が増えているという実感を持っている住民が多い。一方「３．ほとんど変わらない」とする層も約 37%と、「１．増えている」とする層と同数程度を占めた。

図表 3-4-22　周辺の空家の量に関する実感(問３(１))

	①A 地区		②B 地区		③C 地区		④D 地区		⑤E 地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．増えている	10	15.2%	94	50.3%	34	28.3%	31	41.9%	11	21.6%	180	36.1%
２．減っている	4	6.1%	6	3.2%	1	0.8%	3	4.1%	5	9.8%	19	3.8%
３．ほとんど変わらない	23	34.8%	60	32.1%	47	39.2%	25	33.8%	27	52.9%	182	36.5%
４．わからない	29	43.9%	27	14.4%	38	31.7%	15	20.3%	8	15.7%	117	23.5%
回答者数	66	100.0%	187	100.0%	120	100.0%	74	100.0%	51	100.0%	498	100.0%
（無回答）	1		1		1		0		1		4	

図表 3-4-23　周辺の空家の量に関する実感[５地区総計](問３(１))



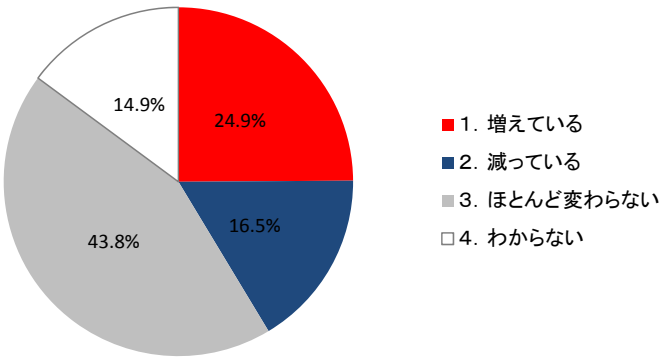
②空地の変化

・５地区全体の空地の変化に関する実感は、「１．増えている」とする人が約 25%であるのに対し、「２．減っている」とする人は約 17%と、空地が増えているとする人が多かった。全体的には、「３．ほとんど変わらない」とする人が約 44%であり最も多かった。

図表 3-4-24　周辺の空地の量に関する実感(問３（２））

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．増えている	6	9.1%	33	17.6%	48	40.3%	20	27.4%	17	32.7%	124	24.9%
２．減っている	24	36.4%	40	21.3%	6	5.0%	7	9.6%	5	9.6%	82	16.5%
３．ほとんど変わらない	19	28.8%	96	51.1%	44	37.0%	34	46.6%	25	48.1%	218	43.8%
４．わからない	17	25.8%	19	10.1%	21	17.6%	12	16.4%	5	9.6%	74	14.9%
回答者数	66	100.0%	188	100.0%	119	100.0%	73	100.0%	52	100.0%	498	100.0%
（無回答）	1		0		2		1		0		4	

図表 3-4-25　周辺の空地の量に関する実感[５地区総計](問３（２））



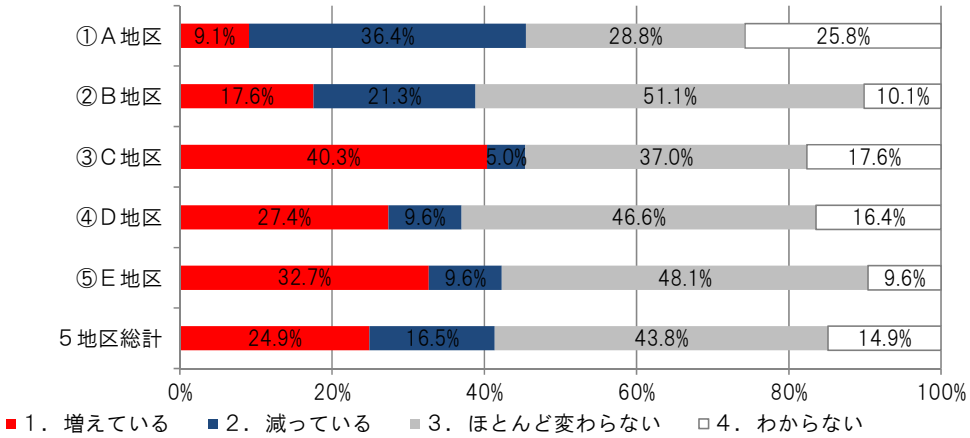
前頁での結果を、下表で示す直近の住宅地図から把握される 10 年間の空地率の変化〈2000 年（平成 12 年）→2010 年（平成 22 年）〉（第３章３．）と比較すると次のようになる。

・①Ａ地区は、10 年間で地区全体の面積に対して約９％の空地が減少した。アンケートにおいても、空地が「２．減っている」とする人（36.4%）が、「１．増えている」とした人（9.1%）を大幅に上回っており、実態と回答者の実感が概ね合っている。
・②Ｂ地区は、10 年間で地区全体の面積に対して約４％の空地が減少した。アンケートにおいても、空地が「２．減っている」とする人（21.3%）が、「１．増えている」とした人（17.6%）を多少上回る結果となっている。
・③Ｃ地区、④Ｄ地区、⑤Ｅ地区は、いずれの地区も 10 年間で地区全体の面積に対して空地の増加は約３％程度であり、アンケートの回答でも「１．増えている」と回答する人の割合も高くなっている。ただし、「１．増えている」と「２．減っている」と減少したと回答する人の差は、③Ｃ地区で最も開きがあり、次いで⑤Ｅ地区、④Ｄ地区となった。

図表 3-4-26　第３章３．で把握した住宅地図に基づく事例対象地区の空地率の変化（2000 年→2010 年）（参考）

地区名	空地率（2000 年）	空地率（2010 年）	10 年変化
①Ａ地区	52.9%	43.8%	-9.1%
②Ｂ地区	21.6%	17.8%	-3.8%
③Ｃ地区	13.7%	16.8%	3.1%
④Ｄ地区	8.7%	12.1%	3.4%
⑤Ｅ地区	16.1%	19.1%	3.0%
５地区計	23.5%	22.4%	-1.1%

図表 3-4-27　空地の増減の実感（問３（２））（参考）



(5)周辺の空家・空地に関するクロス集計（問２・問３）

①問２(１)空家の量×問２(２)空地の量のクロス集計

・５地区全体の空家の量に関する実感と空地の量に関する実感をクロス集計すると、どちらも「２．やや多い」と「３．どちらでもない」「５．少ない」とする回答が全回答の約 15%強とほぼ同数であった。
・その他は概ね５％未満であり、ばらけている。

図表 3-4-28　問２(１)空家の量×問２(１)空地の量のクロス集計(上:実数、下:割合)

問２(２)空地の量

問２(1)空家の量	１．多い	２．やや多い	３．どちらでもない	４．やや少ない	５．少ない	６．わからない	小計	無回答
１．多い	16	13	0	1	1	0	30	2
２．やや多い	6	77	25	10	11	2	118	1
３．どちらでもない	3	15	76	12	3	0	106	0
４．やや少ない	1	4	3	15	6	0	23	0
５．少ない	3	16	10	10	75	3	39	1
６．わからない	3	15	12	6	13	26	36	0
小計	32	140	126	54	109	31	492	
無回答	1	3	0	0	0	0		2

問２(２)空地の量

問２(1)空家の量	１．多い	２．やや多い	３．どちらでもない	４．やや少ない	５．少ない	６．わからない	小計
１．多い	3.3%	2.6%	0.0%	0.2%	0.2%	0.0%	6.1%
２．やや多い	1.2%	15.7%	5.1%	2.0%	2.2%	0.4%	24.0%
３．どちらでもない	0.6%	3.0%	15.4%	2.4%	0.6%	0.0%	21.5%
４．やや少ない	0.2%	0.8%	0.6%	3.0%	1.2%	0.0%	4.7%
５．少ない	0.6%	3.3%	2.0%	2.0%	15.2%	0.6%	7.9%
６．わからない	0.6%	3.0%	2.4%	1.2%	2.6%	5.3%	7.3%
小計	6.5%	28.5%	25.6%	11.0%	22.2%	6.3%	100.0%

※10%以上の回答に着色

②問２(１)空家の量×問３(１)空家の増減のクロス集計

・空き家の量の実感に関する回答と、空き家の 10 年間の変化に関する実感をクロス集計すると、空き家の量が「２．やや多い」かつ空き家の増減が「１．増えている」と回答した人が全体の約２割と最も多かった。
・次いで、空き家の量は「５．少ない」かつ空き家の増減が「３．ほとんど変わらない」が全体の 15%程度あった。
・その他に、中立的な回答である空き家の量は「３．どちらでもない」かつ空き家の増減が「３．ほとんど変わらない」と、空き家については量も変化もわからないとするどちらも「６．（４．）わからない」とする回答が全体の１割を超えた。

図表 3-4-29　問２(１)空家の量×問３(１)空家の増減のクロス集計(上:実数、下：割合)

問３(１)空家の増減

問２(1)空家の量	１．増えている	２．減っている	３.ほとんど変わらない	４．わからない	小計	無回答
１．多い	29	0	1	3	33	0
２．やや多い	98	3	22	9	132	0
３．どちらでもない	25	4	51	28	108	1
４．やや少ない	6	2	18	3	29	0
５．少ない	14	10	75	19	118	0
６．わからない	7	0	13	55	75	0
小計	179	19	180	117	495	
無回答	1	0	2	0		3

問３(１)空家の増減

問２(1)空家の量	１．増えている	２．減っている	３.ほとんど変わらない	４．わからない	小計
１．多い	5.9%	0.0%	0.2%	0.6%	6.7%
２．やや多い	19.8%	0.6%	4.4%	1.8%	26.7%
３．どちらでもない	5.1%	0.8%	10.3%	5.7%	21.8%
４．やや少ない	1.2%	0.4%	3.6%	0.6%	5.9%
５．少ない	2.8%	2.0%	15.2%	3.8%	23.8%
６．わからない	1.4%	0.0%	2.6%	11.1%	15.2%
小計	36.2%	3.8%	36.4%	23.6%	100.0%
無回答					

※10%以上の回答に着色

③問２(２)空地の量×問３(２)空地の増減のクロス集計

・空地の量の実感に関する回答と、空地の 10 年間の変化に関する実感をクロス集計すると、空地の量が「２．やや多い」かつ空地の増減が「１．増えている」と回答した人と、空地の量は「５．少ない」かつ空地の増減が「３．ほとんど変わらない」が約 13.9%と同数で最も多かった。
・その他に、中立的な回答である空地の量は「３．どちらでもない」かつ空地の増減が「３．ほとんど変わらない」が全体の１割を超えた。
・前頁の空き家では量も変化も「６．（４．）わからない」とする回答が１割を超えたが、空地については約３％程度であった。

図表 3-4-30　問２(２)空地の量×問３(２)空地の増減のクロス集計(上:実数、下:割合)

問３(２)空地の増減

問２(2)空地の量	１．増えている	２．減っている	３.ほとんど変わらない	４．わからない	小計	無回答
１．多い	20	2	8	3	33	0
２．やや多い	69	16	45	12	142	1
３．どちらでもない	15	23	63	25	126	0
４．やや少ない	4	20	25	5	54	0
５．少ない	11	19	69	10	109	0
６．わからない	5	2	7	17	31	0
小計	124	82	217	72	495	
無回答	0	0	1	2		3

問３(２)空地の増減

問２(2)空地の量	１．増えている	２．減っている	３.ほとんど変わらない	４．わからない	小計
１．多い	4.0%	0.4%	1.6%	0.6%	6.7%
２．やや多い	13.9%	3.2%	9.1%	2.4%	28.7%
３．どちらでもない	3.0%	4.6%	12.7%	5.1%	25.5%
４．やや少ない	0.8%	4.0%	5.1%	1.0%	10.9%
５．少ない	2.2%	3.8%	13.9%	2.0%	22.0%
６．わからない	1.0%	0.4%	1.4%	3.4%	6.3%
小計	25.1%	16.6%	43.8%	14.5%	100.0%
無回答					

※10%以上の回答に着色

(6) 空地であることの利点【複数回答】(問４)

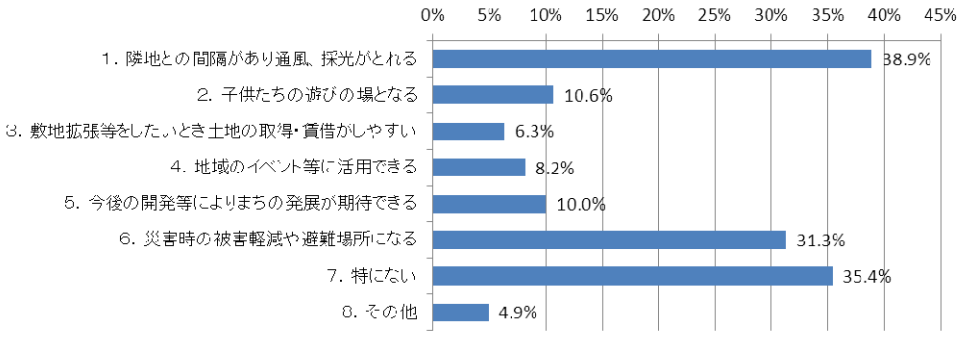
問４　あなたの地区に空地等があることによって、良いと感じる点はありますか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

・空地であることによる利点について最も多かったものは、「１．隣地との間隔があり通風、採光がとれる」という通常想定されるような回答で、約 39%の回答者が選択している。一方で、「６．災害時の被害軽減や避難場所になる」という回答も約 31%の回答者が選択しており、一定割合の住民は新しい活用方法について可能性を感じていることが明らかになった。また、「７．特にない」という回答を選択している回答者も約 35%にのぼった。

図表 3-4-31　空地であることの利点(問４)(複数回答)

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．隣地との間隔があり通風、採光がとれる	32	50.0%	92	49.2%	30	25.9%	23	32.9%	13	25.0%	190	38.9%
２．子供たちの遊びの場となる	13	20.3%	21	11.2%	4	3.4%	10	14.3%	4	7.7%	52	10.6%
３．敷地拡張等をしたいとき土地の取得・賃借がしやすい	7	10.9%	13	7.0%	7	6.0%	4	5.7%	0	0.0%	31	6.3%
４．地域のイベント等に活用できる	16	25.0%	12	6.4%	6	5.2%	3	4.3%	3	5.8%	40	8.2%
５．今後の開発等によりまちの発展が期待できる	8	12.5%	8	4.3%	16	13.8%	7	10.0%	10	19.2%	49	10.0%
６．災害時の被害軽減や避難場所になる	21	32.8%	67	35.8%	34	29.3%	11	15.7%	20	38.5%	153	31.3%
７．特にない	17	26.6%	57	30.5%	44	37.9%	37	52.9%	18	34.6%	173	35.4%
８．その他	1	1.6%	10	5.3%	7	6.0%	1	1.4%	5	9.6%	24	4.9%
回答者数	64	100.0%	187	100.0%	116	100.0%	70	100.0%	52	100.0%	489	100.0%
(無回答)	3		1		5		4		0		13	

図表 3-4-32　空地であることの利点［５地区総計］(問４)



(7) 空地であることの現在または将来の課題(弊害)【複数回答】(問５)

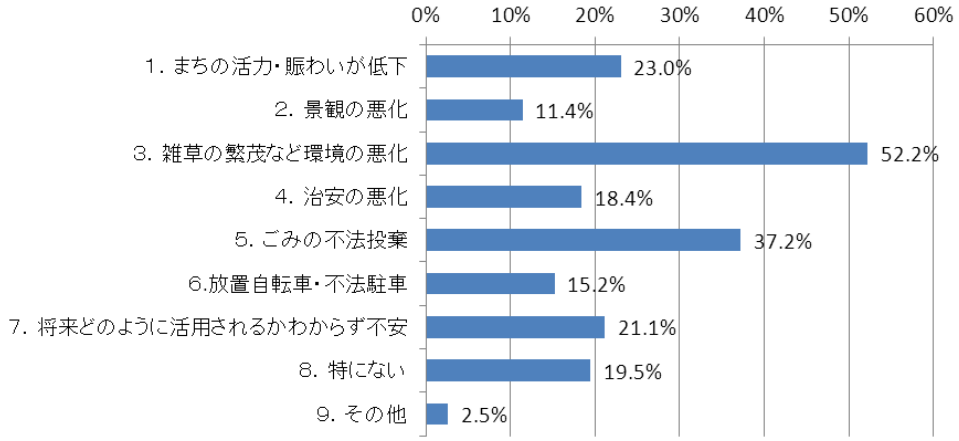
問５　地区内に空地等があることによって、現在発生している問題、または将来発生する可能性がある問題はありますか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

・空地であることの課題としては、「３．雑草の繁茂などの環境の悪化」を挙げる回答者が多く、約 52%にものぼっている。「５．ごみの不法投棄」も約 37%の回答者が選択しており、管理不全により引き起こされる問題が最も懸念されている。
・「１．まちの活力・賑わいの低下」を選択した回答者が約 23%、「４．治安の悪化」を選択した回答者が約 18%と、空地が周囲に及ぼす影響に着目する者も一定割合でみられる。

図表 3-4-33　空地であることの現在または将来の課題(弊害)(問５)(複数回答)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．まちの活力・賑わいが低下	15	24.2%	37	20.2%	38	33.9%	14	20.0%	5	10.9%	109	23.0%
２．景観の悪化	7	11.3%	20	10.9%	13	11.6%	9	12.9%	5	10.9%	54	11.4%
３．雑草の繁茂など環境の悪化	32	51.6%	141	77.0%	24	21.4%	26	37.1%	24	52.2%	247	52.2%
４．治安の悪化	7	11.3%	33	18.0%	23	20.5%	17	24.3%	7	15.2%	87	18.4%
５．ごみの不法投棄	22	35.5%	60	32.8%	39	34.8%	31	44.3%	24	52.2%	176	37.2%
６．放置自転車・不法駐車	17	27.4%	20	10.9%	17	15.2%	14	20.0%	4	8.7%	72	15.2%
７．将来どのように活用されるかわからず不安	10	16.1%	34	18.6%	30	26.8%	10	14.3%	16	34.8%	100	21.1%
８．特にない	9	14.5%	25	13.7%	28	25.0%	18	25.7%	12	26.1%	92	19.5%
９．その他	2	3.2%	5	2.7%	4	3.6%	1	1.4%	0	0.0%	12	2.5%
回答者数	62	100.0%	183	100.0%	112	100.0%	70	100.0%	46	100.0%	473	100.0%
(無回答)	5		5		9		4		6		29	

図表 3-4-34　空地であることの現在または将来の課題[５地区総計](問５)



(8) 空地の利活用の意向【複数回答】(問６)

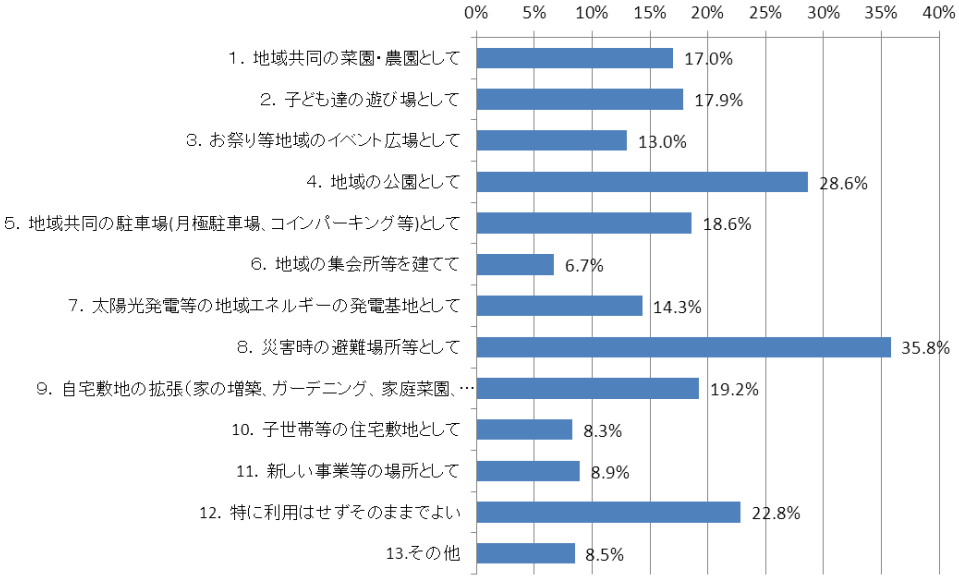
問６　あなたは現在ある空地等または将来発生する可能性のある空地等について、どのように利活用したいですか。次の中からお選びください。(該当するもの全てに○)

・地域住民の利活用の意向として最も多かったものは「８．災害時の避難場所等として」という回答であり、約 36%の回答者が選択している。③Ｃ地区のみ、「５．地域共同の駐車場として」の利用意向が最も高くなっている。
・「９．自宅敷地の拡張」という回答も約 19%と一定割合でみられるが、「12．特に利用はせずそのままでよい」という回答も約 22%見られた。
・④Ｄ地区で「２．子ども達の遊び場として」が２番目に多く選択されているのが特徴的であるが、これは新規開発されたミニ戸建てに入居した子育て世帯の意向が反映されていることが推定される。

図表 3-4-35　空地の利活用の意向(問６)(複数回答)

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．地域共同の菜園・農園として	10	16.9%	44	25.3%	6	5.7%	10	14.9%	6	14.3%	76	17.0%
２．子ども達の遊び場として	12	20.3%	32	18.4%	10	9.5%	19	28.4%	7	16.7%	80	17.9%
３．お祭り等地域のイベント広場として	17	28.8%	17	9.8%	9	8.6%	10	14.9%	5	11.9%	58	13.0%
４．地域の公園として	21	35.6%	47	27.0%	29	27.6%	19	28.4%	12	28.6%	128	28.6%
５．地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として	9	15.3%	29	16.7%	31	29.5%	9	13.4%	5	11.9%	83	18.6%
６．地域の集会所等を建てて	3	5.1%	11	6.3%	7	6.7%	7	10.4%	2	4.8%	30	6.7%
７．太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として	11	18.6%	28	16.1%	11	10.5%	7	10.4%	7	16.7%	64	14.3%
８．災害時の避難場所等として	24	40.7%	65	37.4%	27	25.7%	21	31.3%	23	54.8%	160	35.8%
９．自宅敷地の拡張（家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用）	8	13.6%	44	25.3%	14	13.3%	15	22.4%	5	11.9%	86	19.2%
10．子世帯等の住宅敷地として	8	13.6%	15	8.6%	6	5.7%	3	4.5%	5	11.9%	37	8.3%
11．新しい事業等の場所として	5	8.5%	6	3.4%	20	19.0%	6	9.0%	3	7.1%	40	8.9%
12．特に利用はせずそのままでよい	17	28.8%	46	26.4%	20	19.0%	13	19.4%	6	14.3%	102	22.8%
13．その他	2	3.4%	19	10.9%	7	6.7%	6	9.0%	4	9.5%	38	8.5%
回答者数	59	100.0%	174	100.0%	105	100.0%	67	100.0%	42	100.0%	447	100.0%
(無回答)	8		14		16		7		10		55	

図表 3-4-36　空地の利活用の意向[５地区総計](問６)



(9) 空地の活用に際しての問題【複数回答】（問７）

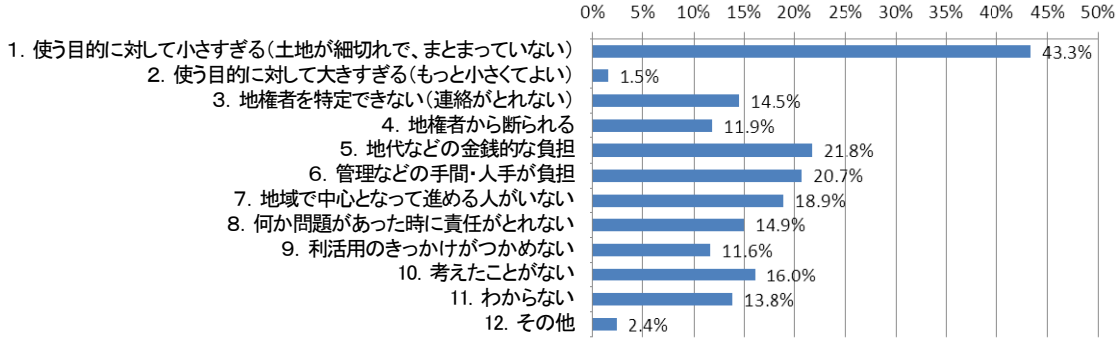
問７　あなたのお住まいの地区の空地等において、問６のような活用をする際に問題となることはどのようなことが想定されますか。次の中からお選びください。（該当するもの全てに○）

・空地の活用に際しての問題としては、「１．使う目的に対して小さすぎる」という回答が圧倒的に多く、約 43%が選択している。
・その他には、「５．地代などの金銭的な負担」（21.8%）、「６．管理などの手間・人手が負担」（20.7%）、「７．地域で中心となって進める人がいない」（18.9%）と続く。地代等の金銭的側面をあげるのは、中心市街地地区が多い。
・「３．地権者が特定できない」ため、対処のしようがない、という問題指摘をしていた既往研究もあったが、今回詳細調査を行った地区においては、比較的少ない回答であった。

図表 3-4-37　空地の活用に際しての問題（問７）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．使う目的に対して小さすぎる（土地が細切れで、まとまっていない）	18	31.6%	101	56.7%	41	38.3%	21	30.0%	16	37.2%	197	43.3%
２．使う目的に対して大きすぎる（もっと小さくてよい）	1	1.8%	2	1.1%	2	1.9%	1	1.4%	1	2.3%	7	1.5%
３．地権者を特定できない（連絡がとれない）	8	14.0%	42	23.6%	10	9.3%	3	4.3%	3	7.0%	66	14.5%
４．地権者から断られる	3	5.3%	26	14.6%	14	13.1%	6	8.6%	5	11.6%	54	11.9%
５．地代などの金銭的な負担	16	28.1%	34	19.1%	29	27.1%	11	15.7%	9	20.9%	99	21.8%
６．管理などの手間・人手が負担	13	22.8%	43	24.2%	20	18.7%	14	20.0%	4	9.3%	94	20.7%
７．地域で中心となって進める人がいない	5	8.8%	35	19.7%	22	20.6%	15	21.4%	9	20.9%	86	18.9%
８．何か問題があった時に責任がとれない	5	8.8%	32	18.0%	14	13.1%	10	14.3%	7	16.3%	68	14.9%
９．利活用のきっかけがつかめない	10	17.5%	16	9.0%	11	10.3%	11	15.7%	5	11.6%	53	11.6%
10．考えたことがない	8	14.0%	25	14.0%	18	16.8%	12	17.1%	10	23.3%	73	16.0%
11．わからない	12	21.1%	18	10.1%	12	11.2%	16	22.9%	5	11.6%	63	13.8%
12．その他	0	0.0%	2	1.1%	4	3.7%	3	4.3%	2	4.7%	11	2.4%
回答者数	57	100.0%	178	100.0%	107	100.0%	70	100.0%	43	100.0%	455	100.0%
（無回答）	10		10		14		4		9		47	

図表 3-4-38　空地の活用に際しての問題［５地区総計］（問７）



(10) 隣の空地の活用意向（問８）

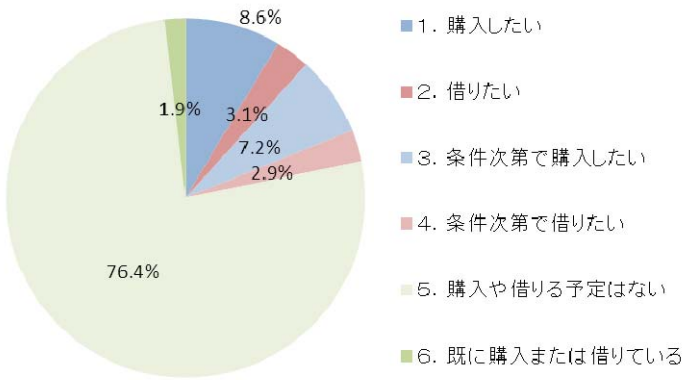
問８　あなたのお住まいの隣が空地になった時、もしくは現在空地等である場合、将来的に購入または借りたいと思いますか。（該当するもの一つに○）

・隣接空地の活用意向については、約 76%が「５．購入や借りる予定はない」と答えたが、「３．条件次第で購入したい」という回答も含めると約 16%が購入したいと答えている。
・購入意向に対して賃貸意向は、「４．条件次第で借りたい」を含めても約６％と低かった。

図表 3-4-39　隣の空地の活用意向（問８）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．購入したい	6	10.5%	16	9.8%	8	7.6%	3	4.9%	3	9.4%	36	8.6%
２．借りたい	1	1.8%	7	4.3%	3	2.9%	1	1.6%	1	3.1%	13	3.1%
３．条件次第で購入したい	4	7.0%	14	8.5%	7	6.7%	3	4.9%	2	6.3%	30	7.2%
４．条件次第で借りたい	2	3.5%	7	4.3%	2	1.9%	1	1.6%	0	0.0%	12	2.9%
５．購入や借りる予定はない	43	75.4%	117	71.3%	83	79.0%	52	85.2%	25	78.1%	320	76.4%
６．既に購入または借りている	1	1.8%	3	1.8%	2	1.9%	1	1.6%	1	3.1%	8	1.9%
回答者数	57	100.0%	164	100.0%	105	100.0%	61	100.0%	32	100.0%	419	100.0%
（無回答）	6		17		12		10		16		61	

図表 3-4-40　隣の空地の活用意向［５地区総計］（問８）



(11) 所有している土地の活用意向（地域住民のうち、土地所有者のみ選択回答）（問９）

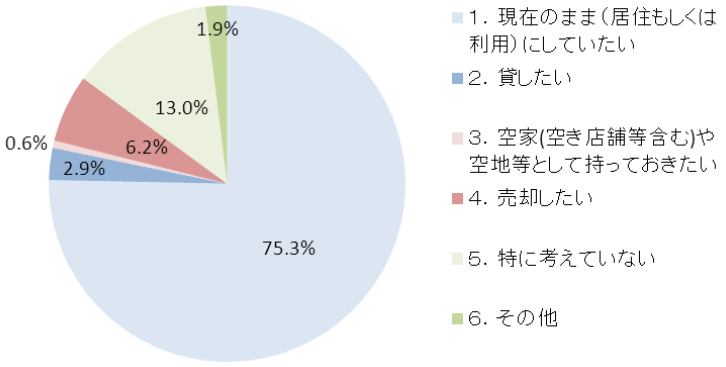
問９　地区内に土地や建物を所有している方にお伺いします。
所有している土地や建物を将来（10 年後位）にはどのようにしていたいですか

・約 75%の所有者は「１．現在のままにしていたい」と回答しており、約 13%の回答者は「５．特に考えていない」と回答している。
・「４．売却したい」という意向は約６％であった。

図表 3-4-41　所有している土地の活用意向（問９）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．現在のまま（居住もしくは利用）にしていたい	25	75.8%	111	81.0%	51	68.9%	29	69.0%	16	72.7%	232	75.3%
２．貸したい	1	3.0%	1	0.7%	6	8.1%	1	2.4%	0	0.0%	9	2.9%
３．空家(空き店舗等含む)や空地として持っておきたい	0	0.0%	0	0.0%	1	1.4%	1	2.4%	0	0.0%	2	0.6%
４．売却したい	2	6.1%	7	5.1%	3	4.1%	5	11.9%	2	9.1%	19	6.2%
５．特に考えていない	5	15.2%	14	10.2%	11	14.9%	6	14.3%	4	18.2%	40	13.0%
６．その他	0	0.0%	4	2.9%	2	2.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	1.9%
回答者数	33	100.0%	137	100.0%	74	100.0%	42	100.0%	22	100.0%	308	100.0%
（無回答）	32		44		43		32		27		178	

図表 3-4-42　所有している土地の活用意向［５地区総計］（問９）



４－３　土地所有者アンケートの結果

土地所有者のアンケートについては、詳細調査対象地区全域における空地所有者を対象としたが、同一所有者が複数の筆を所有していることなどもあり、対象者数が結果的に想定よりも少なかった。そのため、回収率は郵送配布郵送回収のアンケートとしては悪くはない 35.3%であったが、分析対象となる母数が 71 通であり、統計的に有意性のある分析は難しい。

このことを踏まえ、土地所有者アンケートの集計結果については、概ねの傾向として把握することとした。

(1) 回答者の年齢（問７～９）

①回答者の年齢（問７）

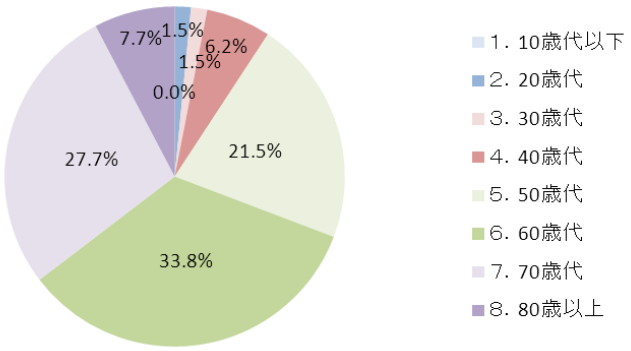
問７　あなたの年齢はおいくつですか。（該当する一つに○）

・回答者の年齢構成は、５地区全体では「６．60 歳代」が最も多く、次いで「７．70 歳代」、「５．50 歳代」となった。60 歳以上は約７割を占めている。
・地区別では、地区によってややばらつきがあるものの概ね 50 歳以上が大半を占めるという傾向には変わりがなかった。

図表 3-4-43　回答者の年齢構成（問７）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．１０歳代以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
２．２０歳代	0	0.0%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.5%
３．３０歳代	1	4.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.5%
４．４０歳代	1	4.0%	1	5.6%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.2%
５．５０歳代	7	28.0%	2	11.1%	3	23.1%	0	0.0%	2	33.3%	14	21.5%
６．６０歳代	9	36.0%	8	44.4%	3	23.1%	1	33.3%	1	16.7%	22	33.8%
７．７０歳代	6	24.0%	4	22.2%	3	23.1%	2	66.7%	3	50.0%	18	27.7%
８．８０歳以上	1	4.0%	2	11.1%	2	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	5	7.7%
総計	25	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	65	100.0%
（無回答）	3		2		0		0		1		6	

図表 3-4-44　回答者の年齢構成［５地区総計］（問７）



②回答者の性別（問８）

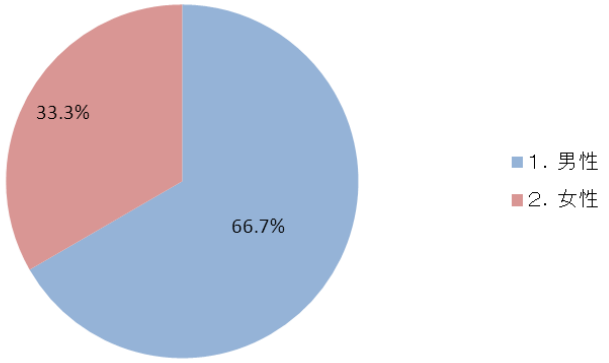
問８　あなたの性別をお選びください。（該当する一つに○）

・回答者の性別は、５地区全体では約３分の２が「１．男性」、約３分の１が「２．女性」であった。

図表 3-4-45　回答者の性別（問８）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．男性	19	79.2%	10	55.6%	6	46.2%	3	100.0%	4	80.0%	42	66.7%
２．女性	5	20.8%	8	44.4%	7	53.8%	0	0.0%	1	20.0%	21	33.3%
総計	24	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	63	100.0%
（無回答）	2		2		0		0		2		6	
（無効回答=複数回答）	2		0		0		0		0		2	

図表 3-4-46　回答者の性別［５地区総計］（問８）



③回答者の職業（問９）

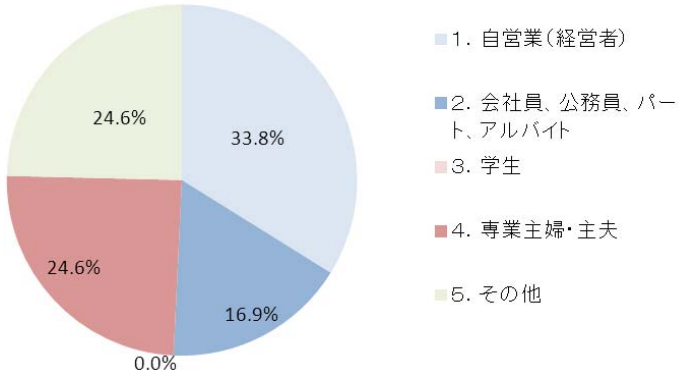
問９　あなたのご職業をお選びください。（該当する一つに○）

・回答者の職業は、５地区全体では「１．自営業」が約 34%であり、次いで、「４．専業主婦・主夫」が約 25%であり、「２．会社員、公務員、パート、アルバイト）が２割弱であった。
・①Ａ地区、③Ｃ地区、④Ｄ地区は比較的「１．自営業」の割合が高く、②Ｂ地区は「４．専業主婦・主夫」の割合が比較的高かった。

図表 3-4-47　回答者の職業（問９）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．自営業（経営者）	10	38.5%	2	11.1%	6	46.2%	2	66.7%	2	40.0%	22	33.8%
２．会社員、公務員、パート、アルバイト	5	19.2%	2	11.1%	3	23.1%	0	0.0%	1	20.0%	11	16.9%
３．学生	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
４．専業主婦・主夫	4	15.4%	8	44.4%	3	23.1%	0	0.0%	1	20.0%	16	24.6%
５．その他	7	26.9%	6	33.3%	1	7.7%	1	33.3%	1	20.0%	16	24.6%
回答者数	26	100.0%	18	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	65	100.0%
（無回答）	2		2		0		0		2		6	

図表 3-4-48　回答者の職業［５地区総計］（問９）



(2) 空地の面積（問１(１)）

問１　あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。（最大５か所まで）
(1)空地等の面積

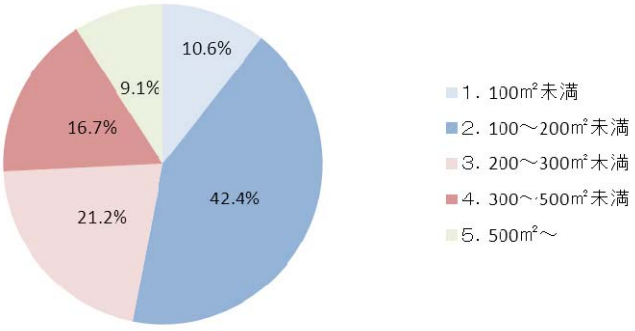
・５地区全体の空地面積は、「２．100～200 ㎡未満」が最も多く 42.4%を占めた。
「５．500 ㎡以上」の空地が最も少なく、④Ｄ地区と⑤Ｅ地区には全く存在しない結果となった。

なお、第３章３．で把握した登記簿調査における５地区の空地の地積の結果と比べると、「５．500 ㎡以上」の敷地について、実態と回答者の認識のズレがみられたが、その他は概ね大きく異ならない傾向にあった。

図表 3-4-49　空地の面積(問１(１))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．100 ㎡未満	1	4.2%	1	5.0%	1	7.7%	1	33.3%	3	50.0%	7	10.6%
２．100～200 ㎡未満	6	25.0%	13	65.0%	7	53.8%	0	0.0%	2	33.3%	28	42.4%
３．200～300 ㎡未満	8	33.3%	3	15.0%	1	7.7%	1	33.3%	1	16.7%	14	21.2%
４．300～500 ㎡未満	6	25.0%	1	5.0%	3	23.1%	1	33.3%	0	0.0%	11	16.7%
５．500 ㎡～	3	12.5%	2	10.0%	1	7.7%	0	0.0%	0	0.0%	6	9.1%
回答者数	24	100.0%	20	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	66	100.0%
（無回答）	5		5		1		0		2		13	

図表 3-4-50　空地の面積[５地区総計](問１(１))



図表 3-4-51　第３章３．で把握した登記簿調査による空地の地積(参考)

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．100 ㎡未満	5	5.6%	2	3.1%	10	11.4%	2	11.1%	9	22.0%	28	13.8%
２．100～200 ㎡	33	37.1%	49	76.6%	39	44.3%	2	11.1%	9	22.0%	132	65.0%
３．200～300 ㎡	16	18.0%	9	14.1%	20	22.7%	3	16.7%	4	9.8%	52	25.6%
４．300 ㎡～500 ㎡	16	18.0%	4	6.3%	16	18.2%	2	11.1%	9	22.0%	47	23.2%
５．500 ㎡～1,000 ㎡	12	13.5%	0	0.0%	3	3.4%	3	16.7%	8	19.5%	26	12.8%
６．1,000 ㎡以上	7	7.9%	0	0.0%	0	0.0%	6	33.3%	2	4.9%	79	38.9%
筆数計	89	100.0%	64	100.0%	88	100.0%	18	100.0%	6	100.0%	203	100.0%

(3) 空地にしている期間（問１(２)）

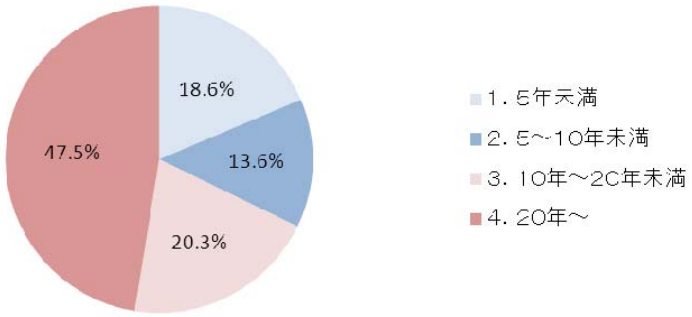
問１　あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。（最大５か所まで）
(2)空地等にしている期間

・５地区全体の空地にしている期間は「４．20 年以上」が最も多く 47.5%、次いで「３．10 年以上 20 年未満」が 20.3%となり、10 年以上の長い期間が大多数を占めた。
・地区別にみると、「４．20 年以上」空地としている比率は、②Ｂ地区、③Ｃ地区で特に多く約６割となっており、その他の３地域も３割以上となっている。

図表 3-4-52　空地にしている期間(問１(２))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．５年未満	4	22.2%	4	19.0%	2	18.2%	1	33.3%	0	0.0%	11	18.6%
２．５～１０年未満	2	11.1%	4	19.0%	2	18.2%	0	0.0%	0	0.0%	8	13.6%
３．１０年～２０年未満	6	33.3%	1	4.8%	0	0.0%	1	33.3%	4	66.7%	12	20.3%
４．２０年～	6	33.3%	12	57.1%	7	63.6%	1	33.3%	2	33.3%	28	47.5%
回答者数	18	100.0%	21	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	59	100.0%
（無回答）	11		4		3		0		2		20	

図表 3-4-53　空地にしている期間[５地区総計](問１(２))



(4) 空地にしている理由【複数回答】(問 1(３))

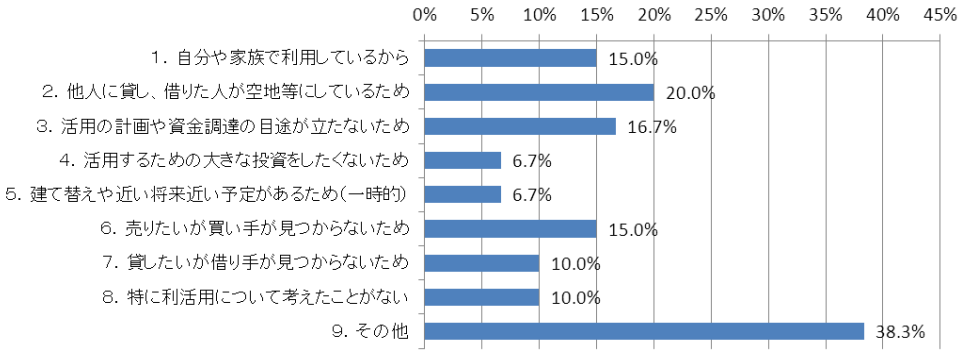
問１　あなたが、地区内にお持ちの空地等について、面積が大きいものから次の(1)～(3)の設問についてお答えください。(最大５か所まで)
(3)空地等にしている理由（下記の選択肢欄から当てはまるものすべての番号に○を付けてください）

・５地区全体では、「２．他人に貸し、借りた人が空地等にしているため」が最も多くなっているが、②Ｂ地区では少ない。
・⑤Ｅ地区では「７．貸したいが借り手が見つからないため」の割合が多くなっている。

図表 3-4-54　空地にしている理由【複数回答】(問１(３))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．自分や家族で利用しているから	4	17.4%	3	17.6%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	9	15.0%
２．他人に貸し、借りた人が空地等にしているため	5	21.7%	1	5.9%	4	36.4%	1	33.3%	1	16.7%	12	20.0%
３．活用の計画や資金調達の目途が立たないため	3	13.0%	5	29.4%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	10	16.7%
４．活用するための大きな投資をしたくないため	4	17.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.7%
５．建て替えや近い将来近い予定があるため（一時的）	1	4.3%	1	5.9%	2	18.2%	0	0.0%	0	0.0%	4	6.7%
６．売りたいが買い手が見つからないため	1	4.3%	5	29.4%	1	9.1%	1	33.3%	1	16.7%	9	15.0%
７．貸したいが借り手が見つからないため	1	4.3%	1	5.9%	1	9.1%	1	33.3%	2	33.3%	6	10.0%
８．特に利活用について考えたことがない	2	8.7%	3	17.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	6	10.0%
９．その他	8	34.8%	9	52.9%	4	36.4%	1	33.3%	1	16.7%	23	38.3%
回答者数	23	100.0%	17	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	60	100.0%
（無回答）	5		3		2		0		1		11	

図表 3-4-55　空地にしている理由[５地区総計]【複数回答】(問１(３))



(5) 管理の内容【複数回答】(問 2(1))

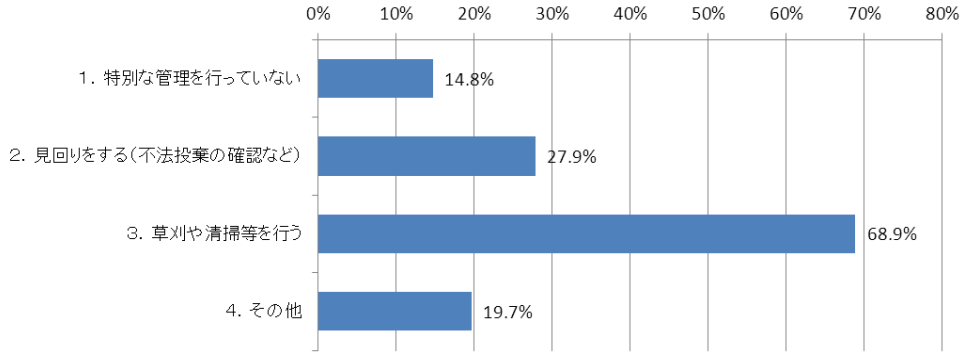
問２　空地等の管理について、お答えください。
(1)管理の内容についてお答えください。(該当する全てに○)

・「３．草刈りや清掃等を行う」が最も多く、５地区合計で７割弱の回答者が実施していると回答した。
・「２．見回りをする」は全ての地区で該当者が存在し、④D地区では 100%実施されている結果となった。

図表 3-4-56　管理の内容【複数回答】(問２(１))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．特別な管理を行っていない	1	4.5%	2	12.5%	5	38.5%	1	33.3%	0	0.0%	9	14.8%
２．見回りをする（不法投棄の確認など）	3	13.6%	4	25.0%	5	38.5%	3	100.0%	2	28.6%	17	27.9%
３．草刈や清掃等を行う	16	72.7%	14	87.5%	4	30.8%	3	100.0%	5	71.4%	42	68.9%
４．その他	7	31.8%	2	12.5%	2	15.4%	0	0.0%	1	14.3%	12	19.7%
回答者数	22	100.0%	16	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	61	100.0%
(無回答)	6		4		0		0		0		10	

図表 3-4-57　管理の内容[５地区総計]【複数回答】(問２(１))



(6) 管理の担い手【複数回答】(問２(２))

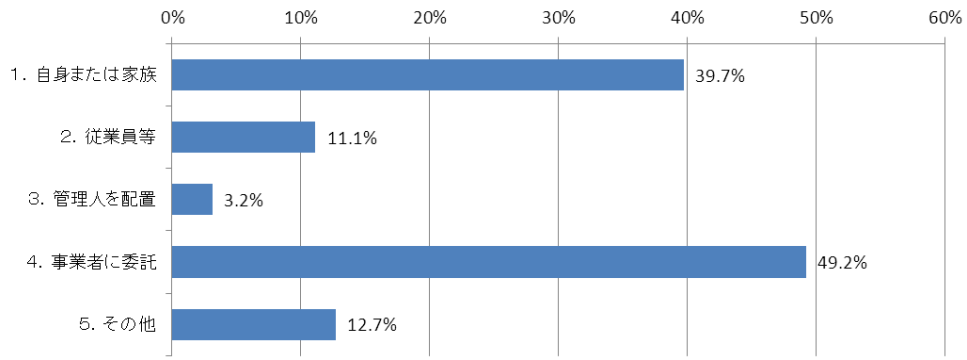
問２　空地等の管理について、お答えください。
（２）管理等は誰が行っていますか。（該当する全てに○）

・「１．自身または家族」「４．事業者に委託」と回答した割合が高かった。
・５地区全体でも、管理人を配置している回答者はごくわずかとなった。
・④Ｄ地区では、全ての回答者において「１．自身または家族」が管理に携わっている結果となった。
・市へのヒアリングの中では、②Ｂ地区では、業者に委託して年２回の雑草伐採等を行っているとしていたが、アンケート結果では、「１．自身または家族」による管理が４割超で、「４．事業者に委託」は３割程度であった。

図表 3-4-58　管理の担い手【複数回答】(問２(２))

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．自身または家族	7	28.0%	7	43.8%	3	25.0%	3	100.0%	5	71.4%	25	39.7%
２．従業員等	1	4.0%	2	12.5%	2	16.7%	1	33.3%	1	14.3%	7	11.1%
３．管理人を配置	1	4.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%	2	3.2%
４．事業者に委託	17	68.0%	5	31.3%	7	58.3%	0	0.0%	2	28.6%	31	49.2%
５．その他	3	12.0%	3	18.8%	1	8.3%	0	0.0%	1	14.3%	8	12.7%
回答者数	25	100.0%	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	63	100.0%
（無回答）	3		4		1		0		0		8	

図表 3-4-59　管理の担い手[５地区総計]【複数回答】(問２(２))



(7) 空地として所有する利点【複数回答】（問３(１)）

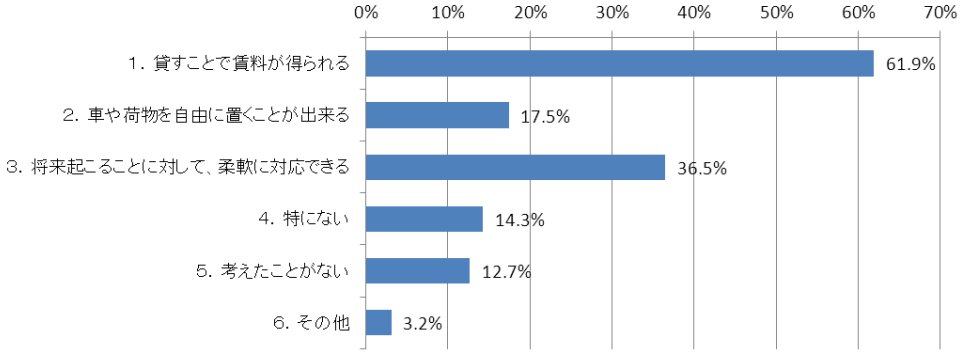
問３　空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。
（１）空地として所有していることでの利点・利益（該当する全てに○）

・「1．貸すことで賃料が得られる」が全体・各地区別を通じて最も多い項目となっている。
・中心市街地である①Ａ地区及び③Ｃ地区は、「１．貸すことで賃料が得られる」と回答している比率が飛びぬけて高い。一方で計画住宅地である②Ｂ地区では、「３．将来起こることに対して、柔軟に対応できる」が最も多く選択されており、明らかな傾向の違いがみられる。

図表 3-4-60　空地として所有する利点【複数回答】（問３(１)）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．貸すことで賃料が得られる	17	70.8%	5	31.3%	12	92.3%	2	66.7%	3	42.9%	39	61.9%
２．車や荷物を自由に置くことが出来る	3	12.5%	3	18.8%	1	7.7%	2	66.7%	2	28.6%	11	17.5%
３．将来起こることに対して、柔軟に対応できる	9	37.5%	7	43.8%	2	15.4%	2	66.7%	3	42.9%	23	36.5%
４．特にない	1	4.2%	6	37.5%	0	0.0%	1	33.3%	1	14.3%	9	14.3%
５．考えたことがない	4	16.7%	4	25.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	12.7%
６．その他	1	4.2%	1	6.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	3.2%
回答者数	24	100.0%	16	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	63	100.0%
（無回答）	4		4		0		0		0		8	

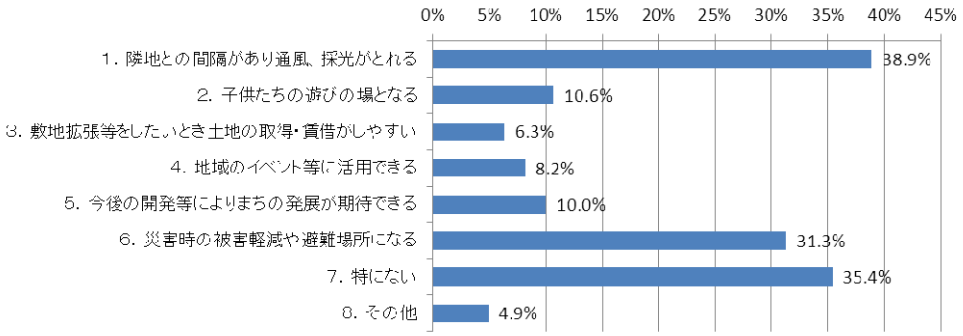
図表 3-4-61　空地として所有する利点［５地区総計］【複数回答】（問３(１)）



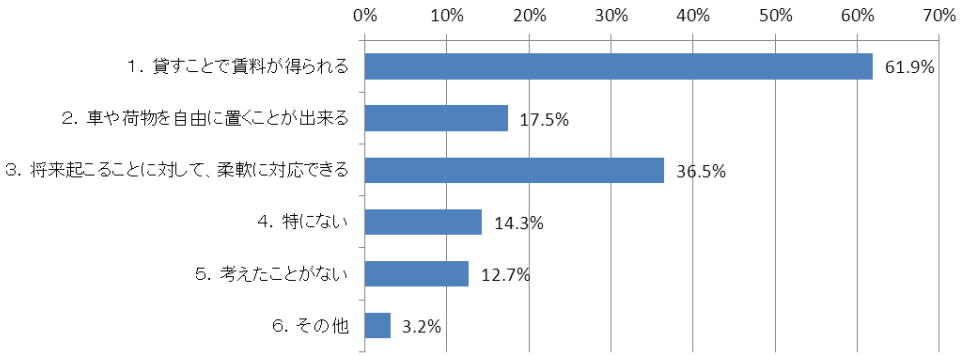
［地域住民アンケートとの比較］

・前節の地区住民アンケートにおける「空地であることの利点」と、土地所有者の「空地として所有する利点」は、それぞれの立場から答えられるように選択肢を設計したため、直接比較することはできないが、下記のような傾向がみられた。
・すなわち、地区住民は空地であることの利点について「７．特にない」を除くと、「１．隣地との間隔があり通風、採光がとれる」や「６．災害時の被害軽減や避難場所になる」といったオープンスペースとしての機能を重視していることに対して、土地所有者は「１．貸すことで賃料が得られる」や「３．将来起こることに対して、柔軟に対応できる」など、資産性などの観点から利点を見出している。

図表 3-4-62　空地であることの利点［５地区総計］(地区住民アンケート問４）【再掲】



図表 3-4-63　空地として所有する利点［５地区総計］(土地所有者アンケート問３（１））【再掲】



(8) 空地として所有する不利点【複数回答】（問３(２)）

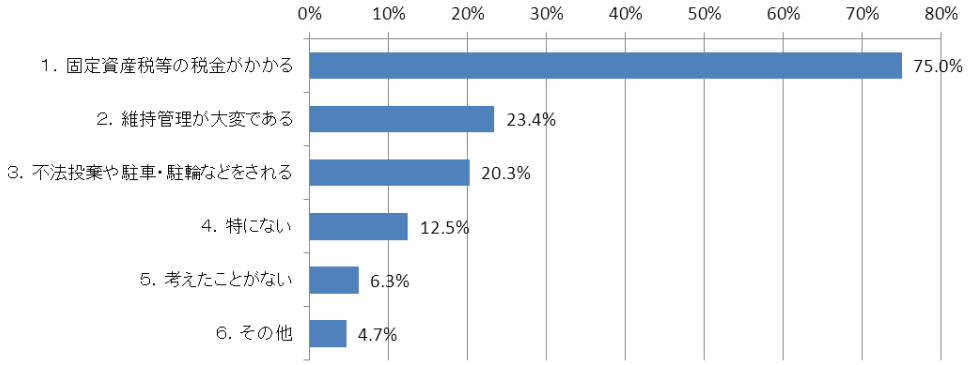
問３　空地等を所有することの利点・利益もしくは不利点・不利益がありますか。
（２）空地として所有していることでの不利点・不利益（該当する全てに○）

・「１．固定資産税等の税金がかかる」が全体を通じて最も多い回答となった。次いで、「２．維持管理が大変である」、「３．不法投棄や駐車・駐輪などをされる」も多い割合を占めている。

図表 3-4-64　空地として所有する不利点【複数回答】（問３(２)）

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．固定資産税等の税金がかかる	17	70.8%	14	82.4%	9	69.2%	2	66.7%	6	85.7%	48	75.0%
２．維持管理が大変である	5	20.8%	6	35.3%	3	23.1%	1	33.3%	0	0.0%	15	23.4%
３．不法投棄や駐車・駐輪などをされる	3	12.5%	5	29.4%	4	30.8%	0	0.0%	1	14.3%	13	20.3%
４．特にない	2	8.3%	1	5.9%	3	23.1%	1	33.3%	1	14.3%	8	12.5%
５．考えたことがない	3	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	4	6.3%
６．その他	3	12.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	4.7%
回答者数	24	100.0%	17	100.0%	13	100.0%	3	100.0%	7	100.0%	64	100.0%
（無回答）	4		3		0		0		0		7	

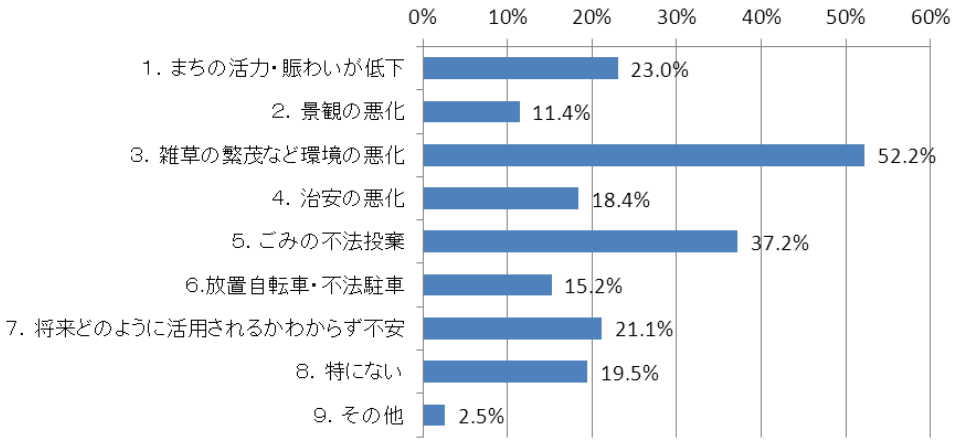
図表 3-4-65　空地として所有する不利点[５地区総計]【複数回答】（問３(２)）



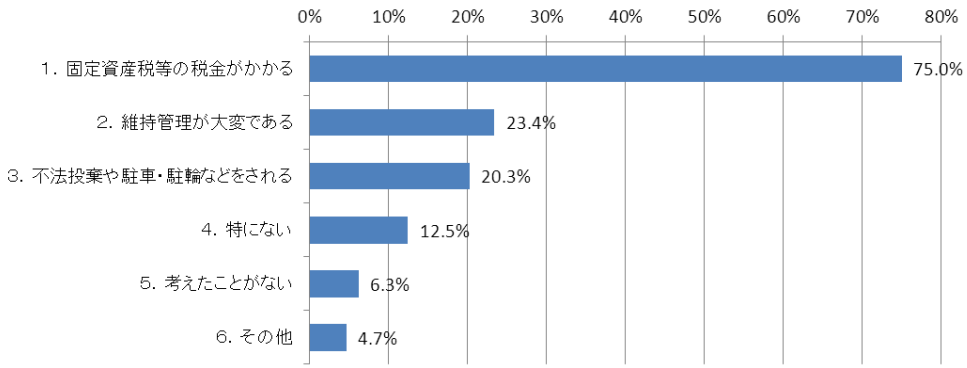
［地域住民アンケートとの比較］

・前節の地区住民アンケートにおける「空地であることの現在または将来の課題」と、土地所有者の「空地として所有する不利点」は、それぞれの立場から答えられるように選択肢を設計したため、直接比較することはできないが、下記のような傾向がみられた。
・すなわち、地区住民は空地であることの課題について「３．雑草の繁茂などの環境の悪化」や「５．ごみの不法投棄」といった管理の問題、まちの活力・賑わいといった町全体からの視点、将来への不安等を挙げていることに対して、土地所有者は「１．固定資産税等の税金がかかる」、「２．維持管理が大変である」、「３．不法投棄や駐車・駐輪などをされる」などの観点から不利点を挙げている。

図表 3-4-66　空地であることの現在または将来の課題［５地区総計］（地区住民アンケート問５）



図表 3-4-67　空地として所有する不利点［５地区総計］【複数回答】（土地所有者アンケート問３（２））



(9) 今後 10 年以内での売却、賃貸の意向（問 4）

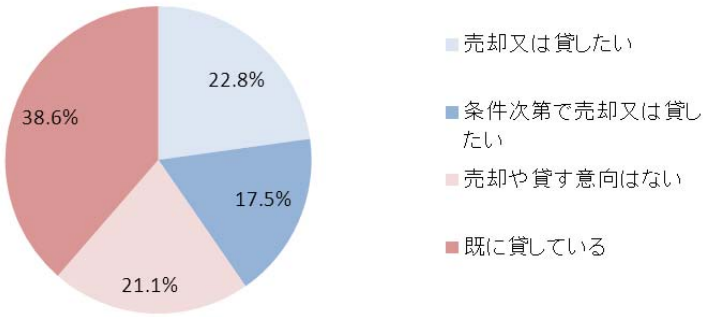
問４　今後（10 年以内）での売却、賃貸の意向についてお答え下さい。
（該当するもの一つに○）

・「６．既に貸している」割合が多い反面、「２．貸したい」という回答は少ない。
・駐車場としている土地所有者は、すでに土地の利活用を行っていると考えていることが推察できる。

図表 3-4-68　今後 10 年以内での売却、賃貸の意向(問４)

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．売却したい	3	12.5%	3	21.4%	1	8.3%	0	0.0%	2	33.3%	9	15.8%
２．貸したい	2	8.3%	1	7.1%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	4	7.0%
３．条件次第で売却したい	4	16.7%	2	14.3%	2	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	8	14.0%
４．条件次第で貸したい	0	0.0%	1	7.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	16.7%	2	3.5%
５．売却や貸す予定はない	4	16.7%	5	35.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	50.0%	12	21.1%
６．既に貸している	11	45.8%	2	14.3%	8	66.7%	1	100.0%	0	0.0%	22	38.6%
回答者数	24	100.0%	14	100.0%	12	100.0%	1	100.0%	6	100.0%	57	100.0%
（無回答）	4		4		1		0		1		10	
（無効回答=複数回答）	0		2		0		2		0		4	

図表 3-4-69　今後 10 年以内での売却、賃貸の意向[５地区総計]（問 4）



(10) 空地の利活用の意向【複数回答】（問５）

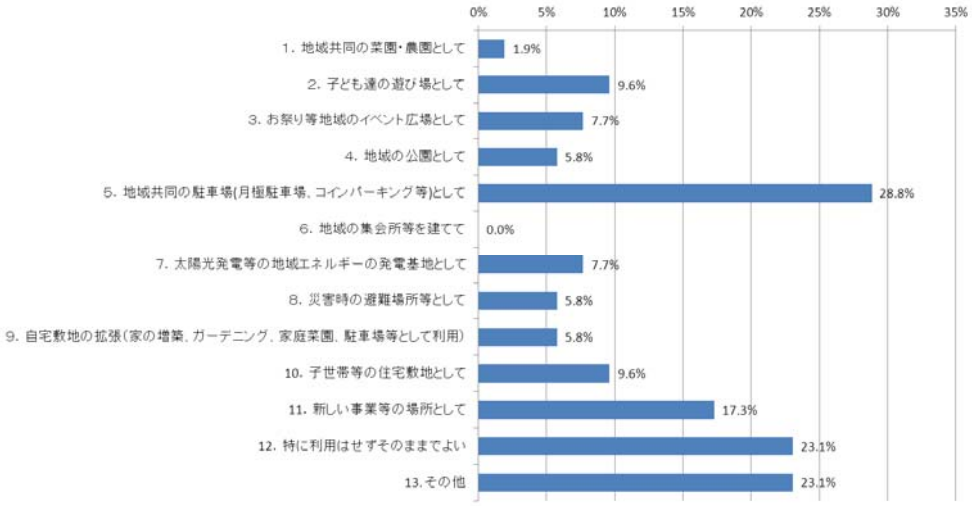
問５　空地等について、今後どのように利活用していきたい（して欲しい）とお考えですか。（該当するもの全てに〇）

・５地区総計で「５．地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として」が最も多い。次いで多いのが「12．特に利用はせずそのままでよい」という結果となった。
・全体的に回答者数が少ないが、地区別の傾向をみると、中心市街地地区ではコインパーキングや新しい事業など、不動産経営の傾向が強く、住工混在地域の中でも住宅利用が強い⑤Ｅ地区では、子世帯の住宅敷地としての選択が多い傾向がみられた。

図表 3-4-70　空地の利活用の意向【複数回答】（問５）

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．地域共同の菜園・農園として	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.9%
２．子ども達の遊び場として	1	4.8%	1	8.3%	2	18.2%	1	33.3%	0	0.0%	5	9.6%
３．お祭り等地域のイベント広場として	2	9.5%	0	0.0%	1	9.1%	1	33.3%	0	0.0%	4	7.7%
４．地域の公園として	0	0.0%	1	8.3%	1	9.1%	1	33.3%	0	0.0%	3	5.8%
５．地域共同の駐車場(月極駐車場、コインパーキング等)として	9	42.9%	2	16.7%	3	27.3%	1	33.3%	0	0.0%	15	28.8%
６．地域の集会所等を建てて	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
７．太陽光発電等の地域エネルギーの発電基地として	4	19.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	7.7%
８．災害時の避難場所等として	2	9.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	20.0%	3	5.8%
９．自宅敷地の拡張（家の増築、ガーデニング、家庭菜園、駐車場等として利用）	1	4.8%	2	16.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	5.8%
10．子世帯等の住宅敷地として	2	9.5%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	2	40.0%	5	9.6%
11．新しい事業等の場所として	4	19.0%	1	8.3%	4	36.4%	0	0.0%	0	0.0%	9	17.3%
12．特に利用はせずそのままでよい	4	19.0%	3	25.0%	3	27.3%	1	33.3%	1	20.0%	12	23.1%
13．その他	5	23.8%	3	25.0%	2	18.2%	0	0.0%	2	40.0%	12	23.1%
回答者数	21	100.0%	12	100.0%	11	100.0%	3	100.0%	5	100.0%	52	100.0%
（無回答）	7		8		2		0		2		19	

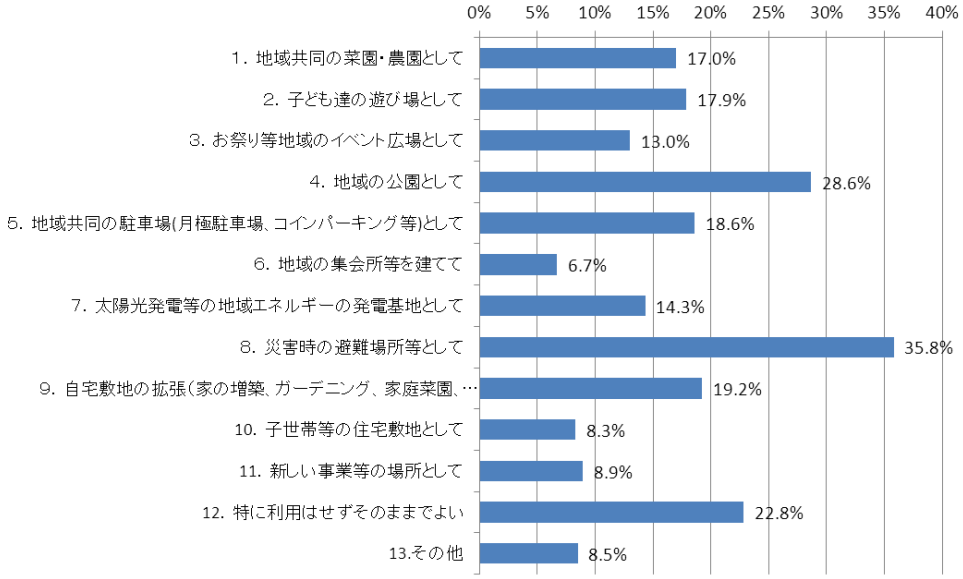
図表 3-4-71　空地の利活用の意向［５地区総計］【複数回答】（問５）



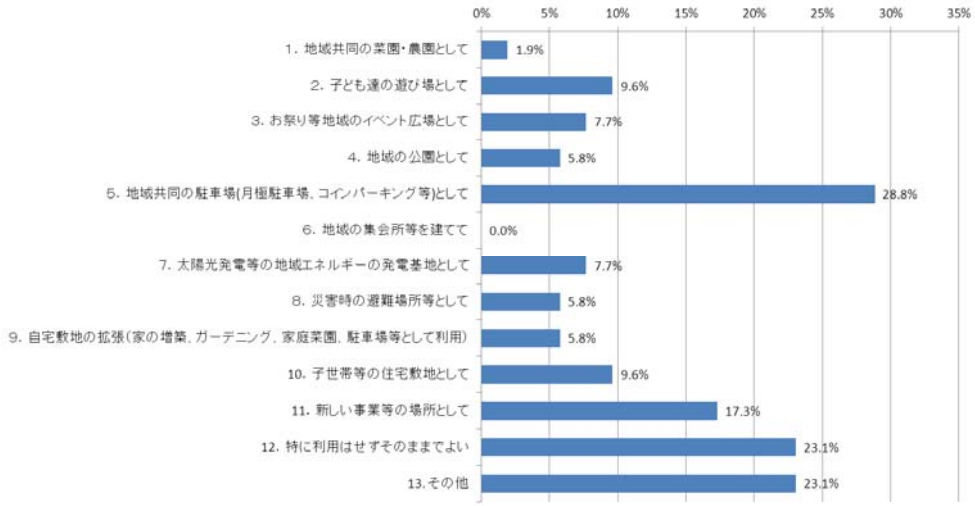
［地域住民アンケートとの比較］

・前節の地区住民アンケートと比較すると、地区住民は「８．災害時の避難場所等として」、「４．地域の公園として」などといった地域全体で利活用することを望む傾向が強いことに対して、土地所有者は「５．地域共同の駐車場（月極駐車場、コインパーキング等）として」や「11．新しい事業等の場所として」などといった資産性の高い土地として利活用を望む傾向にあった。「８．災害時の避難場所等として」については、地区住民は 35.8%が選択しているが土地所有者はわずか 5.8%という乖離がある。
・なお、地区住民も、土地所有者も「12．特に利用せずそのままで良い」とする回答がそれぞれ２割強ある。

図表 3-4-72　空地の利活用の意向［５地区総計］（住民アンケート問６）



図表 3-4-73　空地の利活用の意向［５地区総計］【複数回答】（土地所有者アンケート問５）



(11) 空地の賃貸または売却の検討の経験（問６(１)）

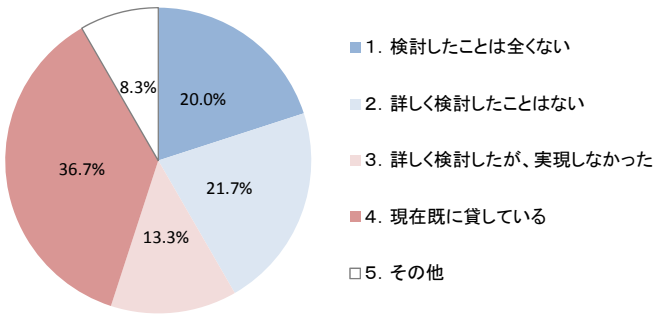
問６　あなたが現在所有している空地等について、過去に他人に貸すもしくは売ることを検討したことはありますか。（該当する１つに○）
（１）貸すもしくは売ることについての検討の経験

・(7)の質問の結果にも表れている通り、「４．現在既に貸している」が多くを占めている。その他は「１．検討したことは全くない」「２．詳しく検討したことはない」の項目が多い。

図表 3-4-74　空地の賃貸または売却の検討の経験(問６(１))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．検討したことは全くない	4	17.4%	5	31.3%	2	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	12	20.0%
２．詳しく検討したことはない	5	21.7%	6	37.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	33.3%	13	21.7%
３．詳しく検討したが、実現しなかった	5	21.7%	1	6.3%	0	0.0%	1	33.3%	1	16.7%	8	13.3%
４．現在既に貸している	8	34.8%	3	18.8%	8	66.7%	2	66.7%	1	16.7%	22	36.7%
５．その他	1	4.3%	1	6.3%	2	16.7%	0	0.0%	1	16.7%	5	8.3%
回答者数	23	100.0%	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	6	100.0%	60	100.0%
（無回答）	5		4		1		0		1		11	

図表 3-4-75　空地の賃貸または売却の検討の経験[５地区総計](問６(１))



(12) 賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】(問６（２))

問６　あなたが現在所有している空地等について､過去に他人に貸すもしくは売ることを検討したことはありますか。(該当する１つに○)
(２)上記で「３．詳しく検討したが、実現しなかった。」とお答えいただいた方に伺います。その時に賃借または売買をしなかった理由は何ですか。(該当する全てに○)

・「１．買い手又は借り手が見つからなかった」「２．期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかった」という回答が多く、条件の合致する買い手や借り手さえいれば賃貸又は売却したいという意向があることがわかる。

図表 3-4-76　賃貸又は売却しなかった理由【複数回答】(問６(２))

	①A地区		②B地区		③C地区		④D地区		⑤E地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．買い手又は借り手が見つからなかった	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	4	50.0%
２．期待に見合う売却額や賃料を得られそうになかった	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	4	50.0%
３．トラブルの心配	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
４．家族や共有者からの反対	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
５．今後の自己利用の可能性が生じた	3	60.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	37.5%
６．その他	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	12.5%
回答者数	5	100.0%	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%	8	100.0%
(無回答)	0		0		0		0		0		0	

(※サンプル数が少ないためグラフ化せず)

(13) 所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ]（問 10）

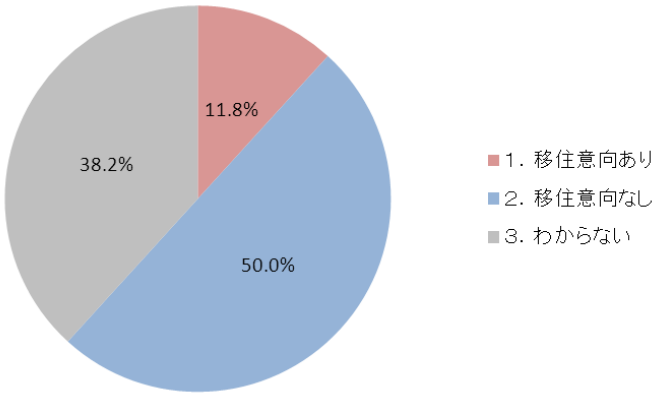
問 10　現在、〇〇市(区)にお住まいでない方にお聞きします。
将来、〇〇市（区）に住みたい（帰りたい）ですか。(該当する一つに〇)

・地区外地権者の半数は移住の意向はなく、移住意向があるのは約 13%である。また、わからないと回答する人が約 38%であった。
・地区別もサンプルが少ない④Ｄ地区及び⑤Ｅ地区を除くと、全体と同じ傾向であった。

図表 3-4-77　所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ](問 10)

	①Ａ地区		②Ｂ地区		③Ｃ地区		④Ｄ地区		⑤Ｅ地区		５地区総計	
	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率	実数	比率
１．移住意向あり	3	18.8%	1	8.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	11.8%
２．移住意向なし	8	50.0%	6	50.0%	2	66.7%	0	0.0%	1	100.0%	17	50.0%
３．わからない	5	31.3%	5	41.7%	1	33.3%	2	100.0%	0	0.0%	13	38.2%
回答者数	16	100.0%	12	100.0%	3	100.0%	2	100.0%	1	100.0%	34	100.0%
（無回答）	11		8		10		1		5		35	

図表 3-4-78　所有している土地のある市への移住意向[地区外地権者のみ]［５地区総計](問 10)



(14) 自由意見（問 11）

問 11：所有されている空地等についてお考えのことがあればご自由にご記入ください。

・所有する空地に関する自由意見については、計 19 名から延べ 20 件の意見があった。
・現在または将来的に売却したいという回答は６件あった。その中では、「売りたいが希望する値段にならない」「売りたいが共有者が多く、了承を得るのが大変」といった旨の意見があった。
・賃借については、４件の意見があった。その中には、「現在貸し出しているが、近年賃料が下がってきている旨」の意見が２件あった。
・活用に関しては、４件の意見があった。その中には、地域の防災、地域活性化のためといった意見が見られた。
・その他の意見としては、空家に関する意見、地区全体の活力に関する意見などがあった。

図表 3-4-79 自由意見の分類

	意見数	比率
売却	6	31.6%
賃借	4	21.1%
活用	4	21.1%
管理	1	5.3%
その他	5	26.3%
小計	20	105.3%
回答者数	19	100.0%

５．地区レベルの空地の実態のまとめ

１）市街地類型別の動向

ここでは、第３章２．で分類した中心市街地、計画住宅地、既成市街地の３区分ごとの動向を整理する。

(1)中心市街地

中心市街地は、業務・商業の中心地でもあることから、地区全体にわたり活発に空地の発生や消滅がみられる。いずれの地区でも、空地化と宅地化が比較的高い割合で起きており、他の７地区に比べて土地が流動的である。空地の種別としては、駐車場への変化が最も顕著にみられる。

Ａ地区は、土地区画整理事業により発生した空地(未利用地)が減少する一方で、新たな空地が見られた。Ｃ地区及びＩ地区は、小規模な宅地が駐車場に転換するものが多くみられた。

登記簿調査を行ったＡ地区及びＣ地区においては、空地化の際に所有権の変化がみられるものは空地の２～４割程度であったが、相続を伴わない売買のみの事例が多くみられた。

図表 3-5-1 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(中心市街地)

	１．Ａ地区	３．Ｃ地区	９．Ｉ地区
地区概況	地区面積(ネット)10.7ha	地区面積(ネット)14.0ha	地区面積(ネット)12.6ha
	市を代表する駅前の中心市街地前であるが、駐車場が多く立地し、地区の賑わいを阻害している。	市中心部のビジネス街・問屋街であるが、駐車場が増加している。	城下町として古くから栄えた地区であるが、鉄道駅から離れる。近年空地が増加している。
人口等動向	427 人(+25%)、224 世帯(+50%)	1,459 人(+3.8%)、741 世帯(+13.0%)	1,406 人(-0.9%)、578 世帯(+12.0%)
	直近の５年間で人口・世帯、事業所数が全て微増傾向にある。高齢化率も低い。	人口は、直近 15 年ほどはほぼ横ばいである。高齢化率は約 22%と標準的。	直近５年間では、人口が横ばいであるのに対し、世帯数が１割増加している。高齢化率は約 29%とやや高い。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率 43.8%(-13.7%) 空地化率 7.7%、宅地化率 21.4%	空地率 16.8%（+4.6%) 空地化率 14.4%、宅地化率 9.9%	空地率 23.7%(+8.7%) 空地化率 14.2%、宅地化率 5.5%
	地区全体としては、区画整理後の空地が減少している一方で、新たな空地化も発生している。なお、空地化したもののほとんどは駐車場である。	空地は 1990 年から一貫して増加傾向にあり、20 年間で約５%増加。増加は主に駐車場である。都心地区であり、空地化と宅地化が同時に起きている。	1990 年時点から一貫して空地が増加傾向。宅地から駐車場への変化が多い。他 2 地区に比べて宅地化率が低い。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積 487.8 ㎡、 地区内居住率 18.0%	空地平均地積 220.3 ㎡、 地区内居住率 47.3%	
	個人の地区外地権者が多く、面積が大きい少数の筆が、地区の空地に多く占める。1990 年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約２割であり、その要因としては売買がほとんどであった。	地区内又は市内の地権者が多く、法人所有が多いのが特徴。一筆あたりの地積は 100～200 ㎡が多い。1990 年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約４割であり、その要因としては売買がほとんどであった。	－
アンケート・ヒアリングの概要	空地率が４割超と対象地区で最も高いが、地区住民は空地が多いと感じる人は約３割程度。自治体は、駐車場の存在により地区の賑わいの低下を懸念。	駐車場が約８%（2000 年）→約 13%（2010 年）と増えているが、住民の約 36%は空地が少ないと答えている。一方、空地による問題は「賑わいの低下」と答えている割合が約 33%と高い。	－

(2)計画住宅地

ここで対象としている３地区は、いずれも開発から約 40 年経過している基盤整備がされた計画住宅地である。開発当初からの空地が多く存在するが、３地区とも年を経るごとに空地が減少している。

これら３地区では、空地自体は減少しているが、どの地区においても人口は微減している。世帯数はＢ地区以外では微増している。宅地から空地への転換は散見される程度であることから、空き家が発生していることが推測される。

Ｆ地区では、宅地から未利用地となったものはなく、20 年間で宅地充当率は高くなっている。３地区の中で最も空地率の高かったＪ地区では、20 年間で３割以上が宅地化されているが、宅地から空地に変化したところは未利用地となっていることが多い。なお、Ｂ地区、Ｆ地区は最寄り駅から徒歩圏（１～15 分）であるが、Ｊ地区は最寄り駅から２km 以上離れ、バス利用で約 20 分と交通利便性は低い。しかし、どの地区においても空地が駐車場化するところは少なかった。

Ｂ地区では、居住者が隣接空地を利活用しているケースが散見された。これらの土地取得等について登記簿で確認すると、開発当初から隣地を取得しているものが中心であったが、入居後に売買により取得したものもあった。賃貸借していると思われるものはごくわずかであった。

図表 3-5-2 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(計画住宅地)

	２．Ｂ地区	６．Ｆ地区	10．Ｊ地区
地区概況	地区面積(ネット)11.2ha	地区面積(ネット)14.0ha	地区面積(ネット)28.6ha
	駅から徒歩 10 分～20 分程度に位置する計画市街地。宅地から空地の発生や隣地の空地の活用等が見られる。	駅前に位置する計画住宅地。20 年間で人口が約２割減少するが、宅地化が進行。	駅から離れた場所に位置する計画市街地。空地の割合が多いながらも、転入者が一定程度見られ、空地はやや減少傾向である。
人口等動向	5,152 人(-9.3%)、1,993 世帯(-5.1%)	1,451 人(-3.5%)、551 世帯（+1.1%)	1,930 人(-1.5%)、676 世帯(+5.6%)
	直近の５年間で人口が約１割、世帯が約５%減少。	直近の５年間で人口が約４%減少、世帯が約１%増加。高齢化率が約 34%と高い。	直近５年間では約２%人口が減少したものの、それまでは緩やかに増加していた。高齢化率は約 23%と標準的。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率 17.8%(-11.5%) 空地化率 3.5%、宅地化率 14.0%	空地率 12.4%（-9.0%) 空地化率 0.8%、宅地化率 9.8%	空地率 25.6%(-20.9%) 空地化率 4.8%、宅地化率 26.5%
	開発当初からの空地が徐々に宅地化する一方で、宅地から空地の発生も散見。ただし、人口・世帯の減少に比べて多くなく、空き家化が推察される。	開発当初からの空地が徐々に宅地化する。人口が減っても、宅地は増加。宅地→空地はほとんど発生していない。	空地率は約 26%と高いが、20 年間で大幅に減少している。その大半は開発当初からの未利用地である。ただし、宅地化が大幅に進むものの人口は増加していない。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積 191.8 ㎡、 地区内居住率 33.3%	－	－
	空地は、個人所有がほとんどであるが、地区内は約３割と少ない。1990 年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約３割であり、その要因は売買、相続双方が見られた。		
アンケート・ヒアリングの概要	詳細５地区のうち、空き家の賦存量やここ 10 年間の増加について、多いもしくは増えたと回答した人が最も多い。 空地の弊害として雑草の繁茂に約８割と突出して多く回答。	－	－

(3)既成市街地

既成市街地は、都市基盤整備がなされていない地区を対象に、住工混在、密集市街地といった視点で地区選定を行った。密集市街地では、敷地規模が小さく路地裏等で道路付きのよくない区画において、建築物が除却されるとそのまま空地となることが多く、地区内に散在していた。また、住工混在地では小中規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが複数あった。

20 年間の期間でみると、いずれの地区でも人口の減少が確認されているが、大きく空地化している地区はない。空地化と宅地化が同程度発生しており、空地率の増減の幅も小さかった。

また、他の類型の地区に比べて空地化や宅地化の変化の量が少なく、土地の利用の変化は低い傾向にあった。登記簿調査を行ったＤ地区とＥ地区でみられたように、他の地区に比べて空地の平均地積が大きく、また地権者が地区内在住である比率が高いことも、既成市街地の特徴であると推定される。

Ｄ地区、Ｇ地区では 2000 年（平成 12 年）の時点でいったん空地が減少し、その後 2010 年（平成 22 年）までの間に再度増加している。特にＤ地区では 2000 年（平成 12 年）から 2010 年(平成 22 年)の間で、宅地が駐車場や未利用地に土地利用転換する変化が大きかった。

また、空地の形状をみると、面積が小さい空地が散発的に発生しその後利用されていない例が多い。なお、現地調査を行った地区の中では全般的に管理不全空地は少なかったが、Ｄ地区の一部はトタンで囲まれ、中は草が繁茂しているといった空地が観察された。

空地となっている土地の所有関係の異動原因としては、相続が多かった。

図表 3-5-3 地区レベルの空地の発生・消滅実態のまとめ(既成市街地)

	４．D地区	５．E地区	７．G地区	８．H地区
地区概況	地区面積(ネット)6.9ha	地区面積(ネット)7.0ha	地区面積(ネット)12.7ha	地区面積(ネット)14.4ha
	都市中心部と郊外の間に位置する住工混在地。住宅地部分は一部密集市街地化している。	都市圏中心に比較的近いが、駅からやや離れた住工混在かつ密集した市街地。	都市圏周辺部に位置する駅直近の基盤未整備な住宅地。	市中心部に比較的近い斜面地に形成された密集市街地。
人口等動向	718 人(−1.4%)、 285 世帯(0.0%)	1,939 人(−1.2%)、 753 世帯(+6.1%)	18,774 人(−2.8%)、 8,106 世帯(+1.7%)	12,887 人(−4.6%)、 1,170 世帯(−6.8%)
	人口は減少を続けているが、直近５年間では１%減と、近年は減少量が緩やかになっている。高齢化率は約 18%とやや低い。	人口は減少を続けているが、近年はやや鈍化している。高齢化率は 23%で標準的。	人口は 1995 年（平成７年）以降減少を続けている。高齢化率は約 18%とやや低い。	人口は 1995 年（平成７年）以降減少を続け、平成 12 年以降は世帯数も減少している。高齢化率は約 24%と標準的。
空地変化(住宅地図変遷調査)	空地率 12.1%(−1.6%) 空地化率8.2%、宅地化率6.7%	空地率 19.1%（+2.4%） 空地化率7.4%、宅地化率5.1%	空地率 27.4%（−0.2%） 空地化率4.9%、宅地化率5.0%	空地率 13.6%(−0.3%) 空地化率6.7%、、宅地化率7.0%
	1990 年(平成２年)から 2000 年(平成 12 年)にかけて駐車場は減少したが、その後 10 年でまた増加している。工場が撤退した跡は駐車場になることもあるが、宅地化もしている。	2000 年(平成 12 年)以降、未利用地が増加している。工場跡地などまとまった規模の空地については、宅地化されるものもある。	空地率は約 27%で微増傾向である。空地の種類は、規模が大きい空地は駐車場、小さい空地は未利用地であることが多い。	地区内の空地は、公園を除くと、未利用地と駐車場が同程度存在する。人口減少や高齢化が進行しているにも拘らず、空地の増加はほとんど見られなかったが、空地かと宅地化が同時に起きていた。
空地の所有関係(登記簿調査)	空地平均地積 645.7 ㎡、 地区内居住率 63.5%	空地平均地積 433.5 ㎡、 地区内居住率 67.1%	−	−
	平均地積が大きく、地区内地権者の割合が高い。1990 年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約５割であり、その要因は相続が多い。	平均地積が大きく、地区内地権者の割合が高い。1990 年以降に空地化した現況空地のうち所有権の変化を伴う空地化は約７割であり、その要因は相続が多い。		
アンケート・ヒアリングの概要	空地は「少ない」という認識が強い（約 36%)。住民の土地取得又は賃貸意向が最も低い（「予定はない」約 85%)。	空地が「多い」「やや多い」を合わせると４割弱で、比較的多くの人が多いと答えている。		−

２）ミクロレベルでの空地の発生消滅と利害得失の実態まとめ

(1)住宅地図調査及び登記簿調査からみた傾向

本調査において、空地の増加が特に確認されたのは、中心市街地であった。Ｃ地区、Ｉ地区においては、建築物が除却され、駐車場に転換する土地が多くみられた。また、他の類型に比べて 20 年間の宅地化や空地化の割合が高く、土地利用変化が激しい傾向にあった。

一方で、自治体アンケート等においては、郊外住宅地での空地発生が指摘されていたが、今回対象とした地区においては、駅からの距離や人口・世帯の増減等にかかわらず、分譲当初に未利用地であった土地が、年を経るごとに宅地化することで、空地は減少していた。分譲当初において空地であった比率が高い開発地も散見された。計画住宅地の中で登記簿謄本による権利調査をしたＢ地区では、開発当初から複数筆購入し、庭として一体的に活用する例が散見された。このことについて、不動産に詳しい有識者等にヒアリングしたところ、1965 年～1975 年頃（昭和 40～50 年代）は、土地価格は右肩上がりという土地神話が生きていたため、会社勤めの個人でも不動産の値上がりを期待し、土地等を購入し保有していた事例が多かった。しかし、バブル崩壊・リーマンショック後、土地神話が崩れてきており、保有していた不動産を売りに出してきているのではないかとのことであった。空地発生と相続・売買との関係についても調査をしているが、この点を明らかにするに足る分析には至っていない。なお、アンケート結果からも空地を保有している期間は 20 年以上と長期にわたっており、土地所有の流動性は高くはないことがわかる。

また、既成市街地は、住工混在や密集市街地といったタイプを見たが、他の類型に比べて 20 年間の宅地化や空地化といった変化の割合が低く、土地利用の変化は低い傾向にあった。また、宅地化と空地化の面積が均衡する傾向にあり、その結果、空地化の増減の幅も小さい傾向にあった。

(2)アンケート調査からみた傾向

アンケートの結果では、空地の弊害は管理不全を原因として生じていることや、中心市街地で賑わいが低下していることなどがあげられている。現在の空地所有者の半数は空地を所有している市(区)への移住意向をもっておらず、今後も不在地主が減少することは期待できない為、管理不全の土地の増加が危惧される。一方、地域住民は「災害時の避難場所」として使用できるといった利点があると意識していることがわかる。しかしその利用に際しては、土地が細切れになっていて使えない、という意見が半数近くとなっており、空地の一つの問題として、分散発生、細分化があることが指摘できる。

３）ミクロレベルでの空地の発生消滅を把握するための調査手法の課題

(1)住宅地図を用いた発生と消滅の把握方法の課題

本調査においては、空地の発生と消滅の実態を把握するために、1990 年から 2010 年にかけての住宅地図を５年ごとに比較し、把握を行った。

Ｉ地区等で見られたように、同一地区で年次間の比較をした際に、土地利用が変化していないと思われる敷地において、住宅地図の表記の違いにより未利用地と駐車場の表示が変わっていることで判断が難しいケースがあった。一般的に、住宅地図は作成年度や地域によって作図の方法や表記が微妙に異なっているため、空地の変遷や異なる地区を比較する際に誤差を含む可能性があるため、一定の留意が必要であることが改めて明らかになった。

また、Ｂ地区で多くみられたように、住宅地図上では未利用地と判断される土地においても、現地調査及び登記簿調査を行うと、空地に隣接して住む住民等が当該空地を所有し、宅地と一体的に庭や家庭菜園、個人の駐車場として利用するケースがあった。そのため、住宅地図から空地と判別されても、実際には宅地と一体的に利用されているため、空地と判断しづらいものも見られた。

以上のように、住宅地図のみによる把握では実際の利用のされ方についての判断が難しいため、可能な限りで登記簿調査、現地調査、航空写真による確認等により補足することが望ましいと考えられる。

(2)発生と消滅が同時に起こる動的平衡状態の把握

10 地区では、地区全体では空地率の変動が小さく、静的に見える地区においても、空地の発生と消滅が同程度起きているケースが把握された。このように、地区全体の指標では静的に見える地区においても、個別の土地を見ると発生と消滅の双方の動きがあり、いわば動的平衡状態とでもいうべき状態である可能性がある。また、空地率の増減が大きいように見える地区でも、一定程度の宅地化や空地化が同時に発生していた。

今回の調査では十分な把握ができなかったが、発生と消滅のそれぞれについて、その動態に至る要因を掘り下げて分析を行うことが重要であることが示唆された。