

都市のスポンジ化の状況と自治体の対応 に関する調査研究

国土交通政策研究所
研究官 伊藤 夏樹

- 1 調査研究の概要
- 2 都市のスポンジ化の要因と影響
- 3 都市のスポンジ化の実態把握
- 4 自治体の状況
- 5 都市のスポンジ化への対応の検討

■背景と目的

拡大を続けてきた既成市街地は転機を迎えている

- ・ 近年顕在化しつつある「都市のスポンジ化」
- ・ 社会構造の変化等による地域課題の発生

⇒ 都市のスポンジ化と自治体の対応状況を確認し、今後の施策のあり方を検討する

都市空間の変化

空き地や空き家、空き店舗等が増加



小規模低未利用ストックの不規則発生

人口構成や社会構造の変化

郊外住宅地高齢化、中心市街地衰退



買物、医療福祉、子育て等 地域課題が発生

スポンジ化に対処するための施策のあり方を検討

■本調査研究における定義

「都市のスポンジ化」

都市の内部において、空き地や空き家などが小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生すること及びその状態

社会整備審議会 都市計画・歴史的風土分科会都市計画基本問題小委員会（2017）

「低未利用ストック」

都市のスポンジ化によって発生する空き家（集合住宅等の空き家を除く）、空き店舗、空きオフィス、空き地のほか、公共施設跡など

■スポンジ化の要因

・ストック自体の要因

- 建設時期が古いことによる老朽化
- 狭小敷地、未接道等の悪条件
- 斜面地や公共交通等アクセスの悪さ など

・ストックに関連する人的要因

賃貸・売却・二次利用しない「その他の空き家」の増加
(居住用住宅を別に所有、相続や処分のコストなど)

・都市構造上の要因

郊外開発 (新築持ち家志向、郊外の利便、緩い土地利用など)

■スポンジ化の影響

・直接的影響

管理不全：保安、衛生、景観、生活環境等の外部不経済

・間接的影響

世帯の更新の減少による地域の活力低下

3 都市のスポンジ化の実態把握

■国勢調査の世帯数をもとに、スポンジ化が生じている可能性のあるメッシュ（2分の1（500m）地域メッシュ）を抽出

- ・調査対象メッシュ：1メッシュあたり500人以上
- ・スポンジメッシュ [463メッシュ]

1995-2005年、2005-2015年の各期間において、ともに
5%以上世帯数が減少

- ・将来スポンジメッシュ [624メッシュ]

2005-2015年に10%以上世帯数が減少

		前半（1995-2005 年）の世帯減少率		
後半（2005-2015 年）の世帯減少率		5%未満	5%以上 10%未満	10%以上
	5%未満	対象外	対象外	対象外
	5%以上 10%未満	対象外	カテゴリ 4	カテゴリ 3
	10%以上	カテゴリ 5	カテゴリ 2	カテゴリ 1

「将来スポンジメッシュ」

「スポンジメッシュ」

「スポンジメッシュ等」

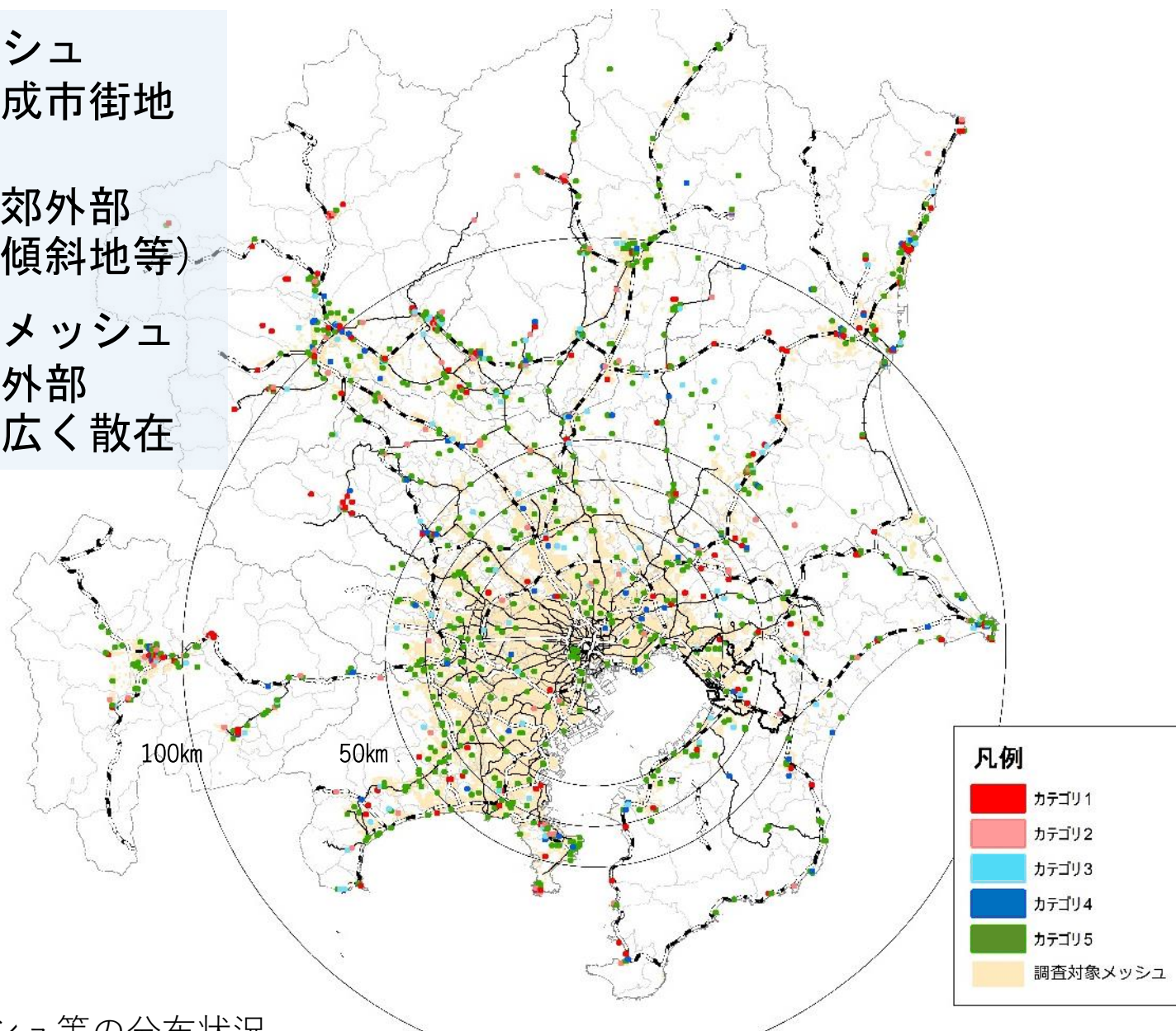
3 都市のスポンジ化の実態把握

○スポンジメッシュ

- ・ 地方都市の既成市街地
(1960年DID)
- ・ 40km圏内では郊外部
1970年代DID(傾斜地等)

○将来スポンジメッシュ

- ・ 地方都市の郊外部
- ・ 50km圏内では広く 散在



スポンジメッシュ等の分布状況

4 自治体の状況

■調査手法：アンケート

- ・2019年度に都市のスポンジ化に対する体制や施策、市街地状況等についてアンケート調査を実施した。

※「都市のスポンジ化」「低未利用ストック」については調査票で前述のとおり定義した

対 象

空き家・空き地バンクを有する自治体

※2017年10月より施行されている「全国版空き家・空き地バンク」への参加団体

実施状況

期 間	方 法	発 出	回収（率）
2019.10.24 ～ 2019.11.6	メール配付・回収	637	174 (27.3%)

■施策の位置づけ

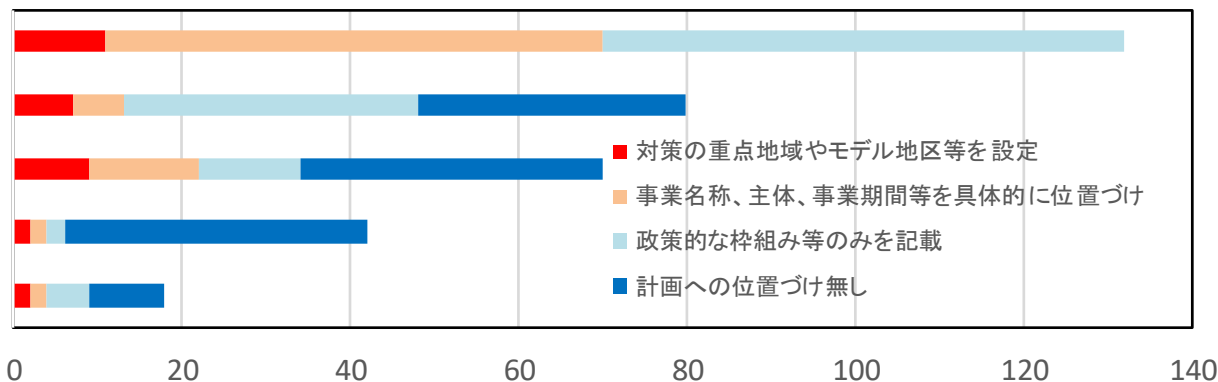
1空家等対策計画

2立地適正化計画

3中心市街地活性化基本計画

4歴史的風致維持向上計画

5その他



まちづくり計画等への位置づけ (n=141、複数回答)

空き家等対策計画のほか、立地適正化計画、中心市街地活性化基本計画においても半数程度の自治体が何らかの形でスポンジ化対策を位置づけている。

■施策の目標

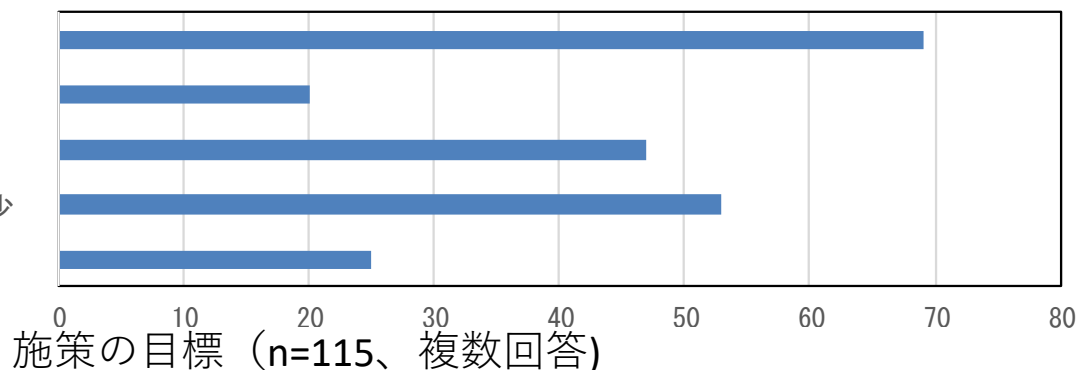
1空き家率、空き地率の改善

2人口密度の改善

3外部不経済の改善

4空き地・空き家等に関する相談や苦情等の減少

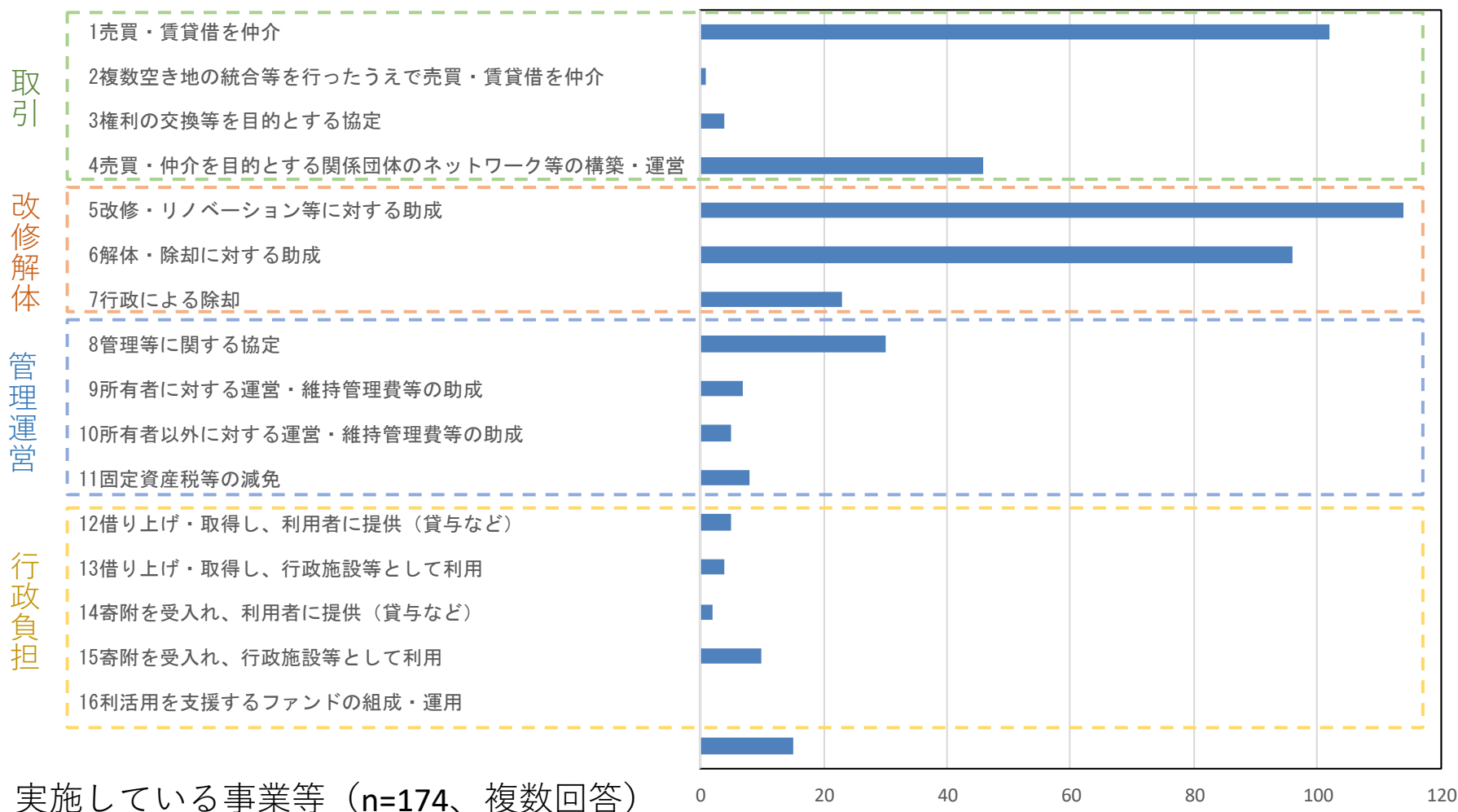
5その他



施策の目標 (n=115、複数回答)

人口密度の改善よりも、空き家そのものに起因する問題の解消に主眼が置かれている。

■施策の内容



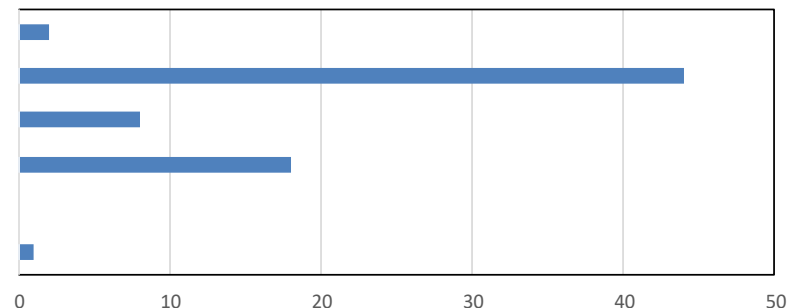
実施している事業等（n=174、複数回答）

- ・主に、改修/解体等への助成、売買・賃貸等取引促進が事業化されている。
- ・管理や直接取得は空き家バンクの活用や移住を促す手段として活用。
- ・他にマップ・台帳整備や関係団体での検討、調査研究等のソフト事業も。

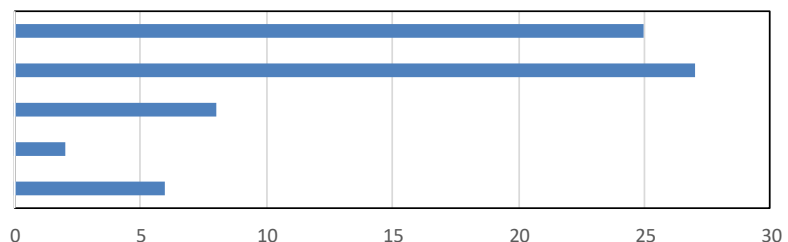
■スポンジ化が生じていると考えられる地域の特徴（107地域）

主な土地利用
(n=107)

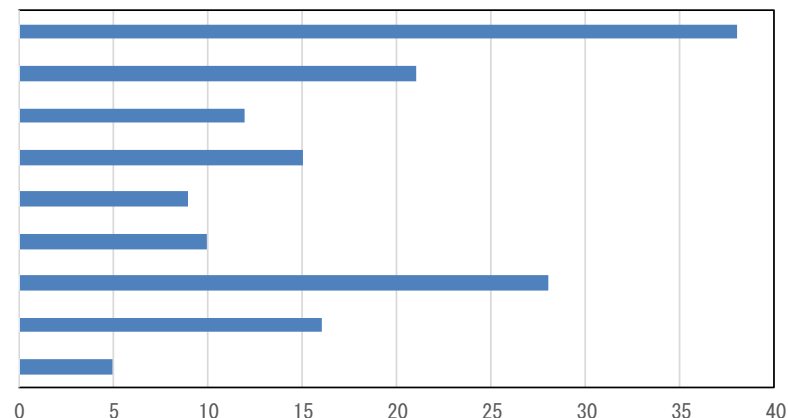
- 1 商業
- 2 住宅と商業の混在
- 3 住宅と農業・工業の混在
- 4 住宅（戸建中心）
- 5 住宅（共同住宅中心）
- 6 その他

市街地の成立
(n=64)

- 1 都市機能誘導区域や中心市街地
- 2 既成市街地
- 3 区画整理等の開発事業により計画的に開発された一体的市街地
- 4 基盤未整備のまま開発が進んだスプロール市街地
- 5 その他

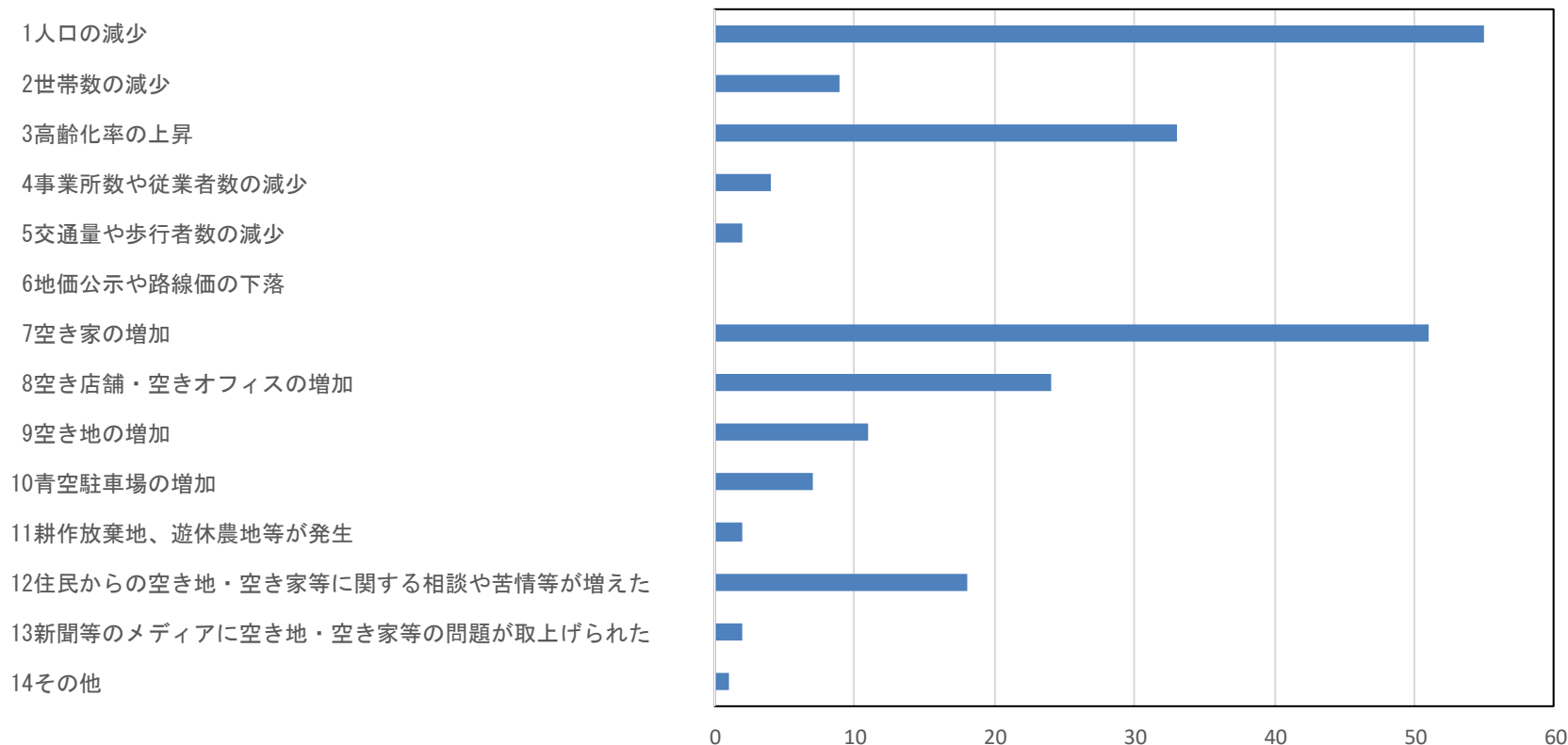
都市基盤状況
(n=56)

- 1 狭隘道路（幅員4m未満等）や行止りが多い
- 2 主要道路の歩道などが未整備
- 3 傾斜がきつい
- 4 駐車場が少ない
- 5 公園・緑地が不十分
- 6 公共下水道等が未整備
- 7 街区が不整形・狭小
- 8 未接道敷地が多い
- 9 その他



- ・ 中心市街地やその周辺の既成市街地で住商混在の地域が多い。
- ・ 道路や街区等の基盤が整っていない状況も見られる。

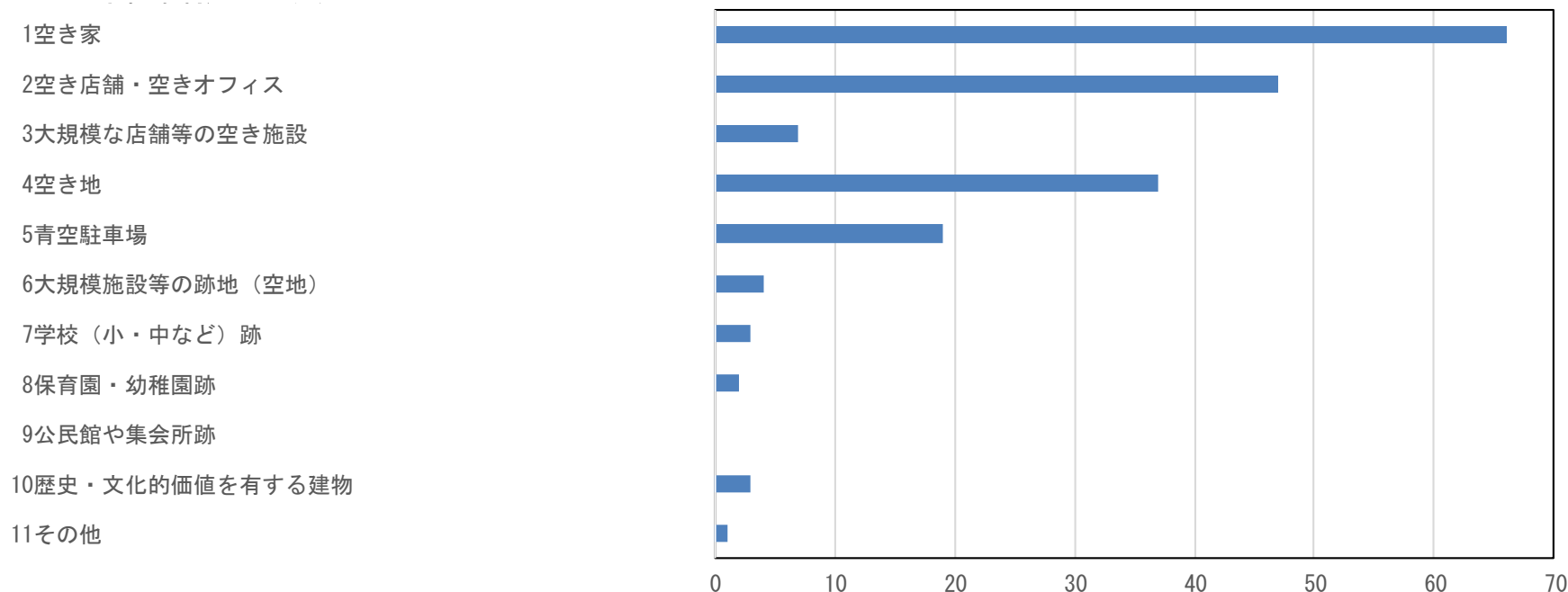
■スポンジ化の判断基準



スポンジ化が生じていると判断した理由（n=67）

- ・統計データでは人口減少と高齢化率が根拠。
- ・空き家等の空間的な変化も同様に判断基準となっている。

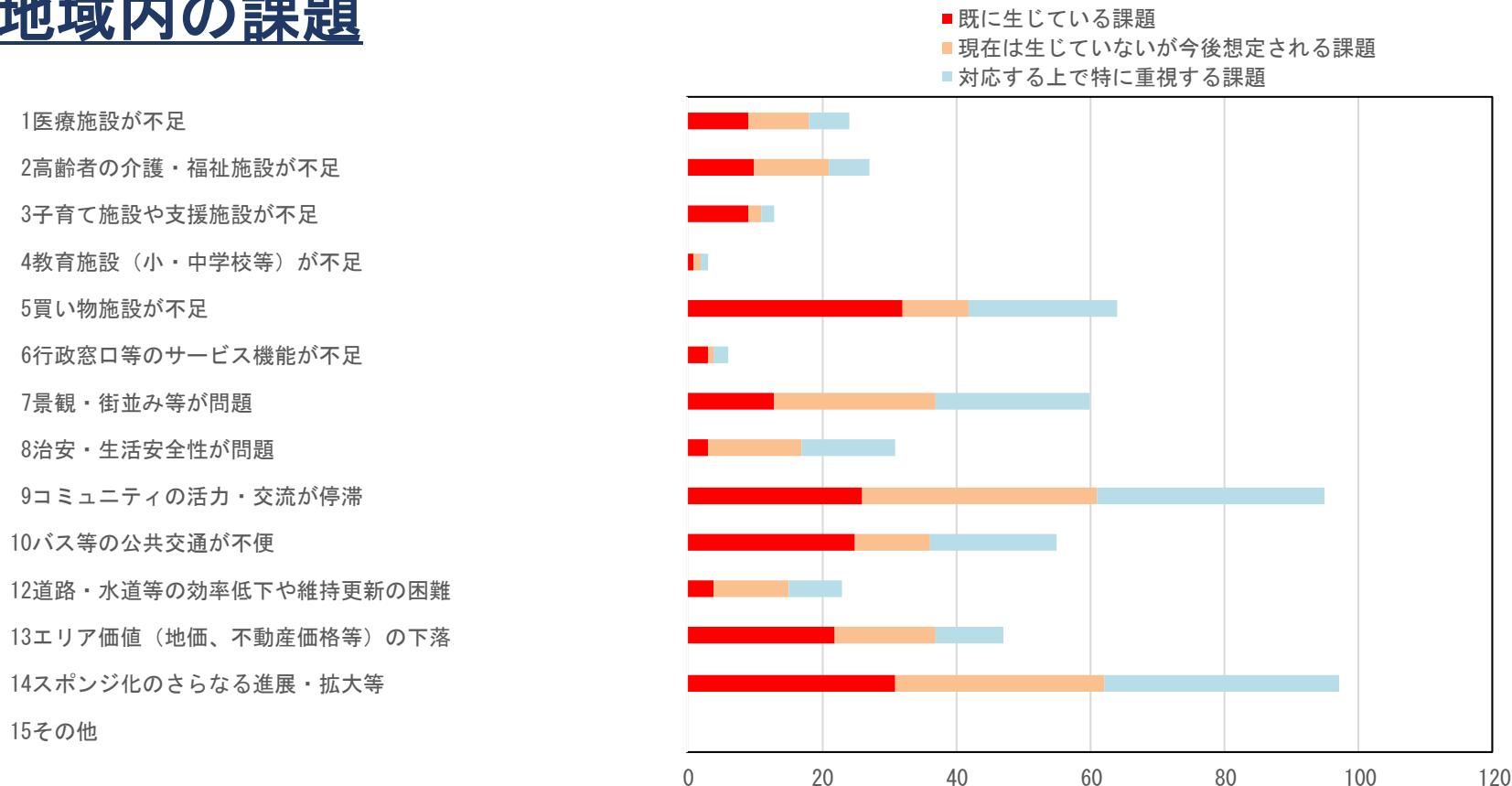
■地域内の主な低未利用ストック



主な低未利用ストック（n=67）

- ・ 住商混在地域が多いこともあり、低未利用ストックとしても空き家と空き店舗等が多く挙げられている。
- ・ 発生理由としては、後継者不在、建物の条件の悪さ、立地条件の悪さ、老朽化等による魅力低下等が挙げられている。

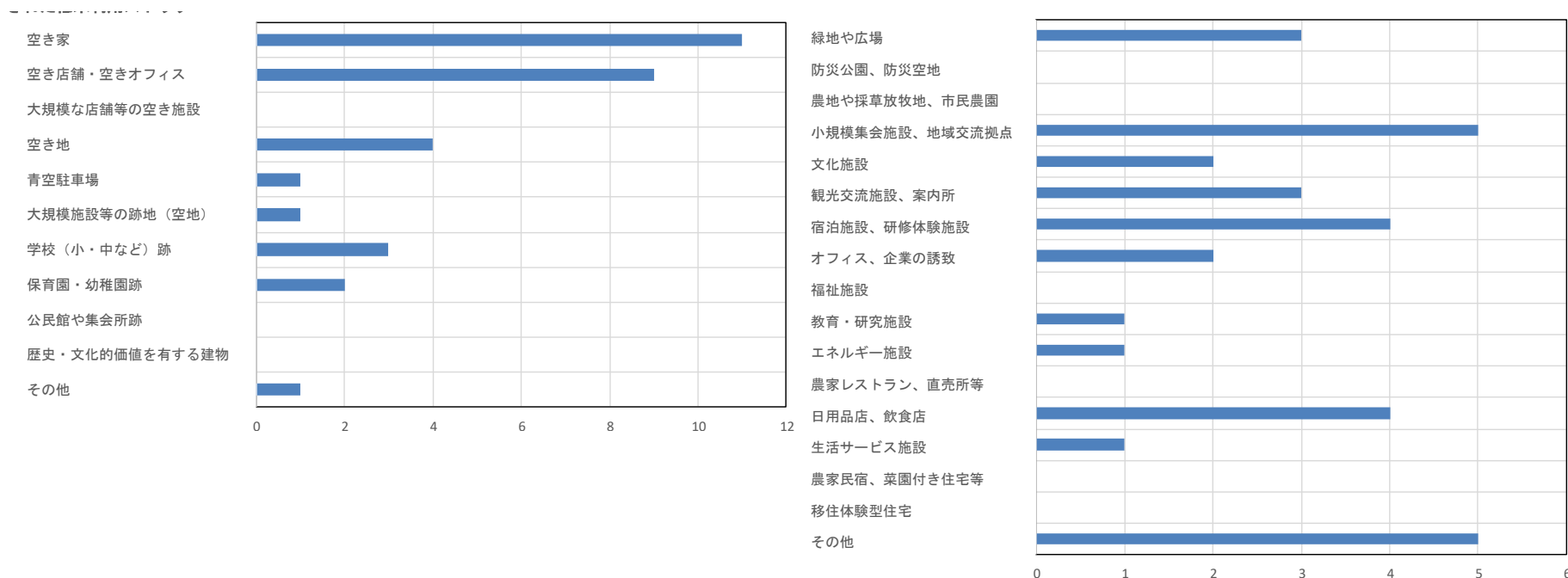
■地域内の課題



スポンジ化により生じる課題、対応する上で重視する課題（n=66、複数回答）

- ・ 既に生じている課題としては、買い物施設の不足、コミュニティの停滞、公共交通の不便が、今後の想定では、コミュニティの停滞、景観・街並みの問題が挙げられている。
- ・ スポンジ化のさらなる進展への危惧も大きく、コミュニティの停滞とともに対応上特に重視されている。

■低未利用ストック利活用の実績



活用された低未利用ストック（n=19、複数回答）

利活用の内容（n=19、複数回答）

- ・低未利用ストックの利活用実績は19地区のみ（うち9地区では複数実績）
- ・ストックは空き家、空き店舗等が多く、小規模集会施設、日用品・飲食店、宿泊研修施設、観光交流施設等への利用が中心。
- ・活用主体は地域やNPO・市民団体等に限らず様々。

5 都市のスポンジ化への対応検討

■スポンジ化の要因への対応

ストック要因

- ・ 既成市街地での老朽物件、狭小・未接道物件の低未利用化
→ 既存の施策を活かし、物件に応じた改修/解体助成、仲介、
管理の仕組みづくり
(例) 歴史的文化的価値、隣地買い、近隣による解体管理
ランドバンクによる敷地整序の試み など
- ・ 郊外のアクセス不利地域のスポンジ化
→ 都市構造・都市政策からの位置づけの検討
低未利用ストックの管理と居住者のための利活用
(例) 管理不全阻止、農地等利用、良好物件の活用 など

5 都市のスポンジ化への対応検討

■スポンジ化の要因への対応

人的要因

・その他の空き家問題

→相続、取引等全国的な対応が必要

自治体による付加的な支援

(例) 相続登記の義務化、処分コスト・負担の低減

都市構造上の要因

・世帯数が減少に転じる中での新規開発

→郊外の土地利用規制の強化による開発抑制

(例) 立地適正化計画、都市計画マスタープラン等上位計画
への位置づけ、都市計画法34条11号条例等の見直し

■スポンジ化の影響への対応

直接的影響

- ・管理不全空き家からの悪影響

→所有者の管理に対する地域の協力、地域による管理

(例) 地域住民等による管理サービス

間接的影響

- ・買い物、景観、コミュニティ等様々な地域課題の発生

→地域によるマネジメントの仕組みづくり

(例) 低未利用ストックの把握・利活用

- － 多主体プラットフォームでの情報共有
- － 公民の連携・補完によるマッチング
- － 資金調達の多様化