

令和3年3月31日
国土交通政策研究所**空き家や空き地等の利活用を通じた地域課題解決の取組に関する知見を整理**～「スポンジ化した都市空間における低未利用ストックの利活用促進に向けた
地域マネジメント手法に関する調査研究」の公表～

国土交通政策研究所では、平成30年度から令和元年度の2年間で、スポンジ化した都市空間における低未利用ストックの利活用促進に向けた地域マネジメント手法に関する調査研究を行いました。先進的取組を行う団体へのヒアリング、自治体等へのアンケート、実際の地域でのワークショップを実施し、地域が空き家等の利活用を通じて課題解決を進める際の①地域情報の把握、②活動主体や物件のマッチング、③活動の立ち上げ・継続の各プロセスにおける留意点を取りまとめました。

(1) 調査研究の背景と目的

近年、空き家や空き地、空き店舗等の低未利用ストックがランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつあります。一方で、これらのストックを利活用することで地域に必要とされる機能（買い物、交流・居場所、レクリエーション等）を補完できれば、地域の生活の質の維持向上につながります。本調査研究は、地域が主体となり、低未利用ストックと地域活動等のマッチングを通じて課題解決を図るための手法を検討するものです。

(2) 調査研究の内容

スポンジ化の実態について、主因となる世帯減少をもとに、地方都市の既成市街地で継続的に発生しており、近年は地方都市の郊外部や東京近郊でも生じつつあることを確認しました。また、先進的取組を行う団体へヒアリングを行い低未利用ストックの利活用を進める際の課題や工夫を収集しました。さらに、こうした取組の関係主体（活動団体、自治体、地域金融機関）へのアンケート調査、そして実際にスポンジ化傾向がみられる住宅地でのワークショップの実践を通じて利活用に至るまでの各プロセスを検証し、マネジメントの留意点を整理しました。

(3) 調査研究の総括

本調査研究を通じて得られた地域マネジメントのポイントとして、①地域情報の把握段階では、情報共有のための多主体による地域プラットフォームの構築、②活動主体や物件のマッチング段階では、専門性確保のための行政支援と調整に当たっての公民の相互補完、③活動の立ち上げ・継続段階では、多様な収入源の確保等が挙げられます。

○本調査研究の概要については別紙をご覧ください。また、本調査研究全体の報告書は右記 URL からご覧下さい。 <http://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/index.html>

<お問い合わせ先>

国土交通省 国土交通政策研究所 伊藤

〒160-0004 東京都新宿区四谷 1-6-1 四谷タワー15階

電話：03-5369-6002（内線117） FAX：03-5369-6009 E-Mail：hqt-pri@gxb.mlit.go.jp

調査研究の背景と目的

背景

- 都市空間の変化
空き家や空き地が小規模・不規則に発生する都市のスポンジ化が顕在化
- 人口構成や社会構造の変化
人口減少・高齢化や商業の衰退等によって地域のサービスとニーズにミスマッチが発生

目的

- スポンジ化で生じた空き家等の低未利用ストックを利活用し、住民の生活の質の維持向上を図る
- 住民や団体、行政等関係主体が連携し、地域で課題解決のための取組を進める手法を検討

調査研究の方法

スポンジ化の実態把握	世帯の減少状況からスポンジ化の可能性のある地域を把握	
先進事例の調査	関係主体へのアンケート調査	地域でのワークショップ
地域の課題解決やニーズ対応に低未利用ストックを利活用しつつ取り組んでいる事例を収集	空き家等の利活用に取り組んでいる市町村や活動団体、地域金融機関に担える役割や障害事項を質問	スポンジ化が生じている地域において低未利用ストックの利活用による課題解決プロセスを試行

調査研究の結果：地域マネジメントのポイント

地域情報の把握	ニーズと担い手、ストックのマッチング	活動の立ち上げ・継続
<ul style="list-style-type: none"> ・多主体での地域プラットフォーム構築 ・行政の各部局間の情報共有 	<ul style="list-style-type: none"> ・専門性確保のための支援 ・公民相互での情報や信用の補完 	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な収入源の確保のための工夫 ・資金以外の側面的な行政支援

【参考】スポンジ化の実態

首都圏(一都七県)を500m四方の網目状に区分し、
区画ごとの世帯数の動向から実態を把握

スポンジ化している可能性のある地域






1995-2005年、2005-2015年の
両期間とも、世帯数が5%以上減少

⇒ 多くが地方都市の古くからの市街地に集中

将来的にスポンジ化する可能性のある地域

2005-2015年に10%以上減少

⇒ 東京50km圏や地方都市の郊外に散在

凡例		1995~2005 世帯減少率		
		~5%	5~10%	10%~
2005~ 2015 世帯 減少率	5~10%	対象外		
	10%~			

↓

将来的にスポンジ化する可能性のある地域 スポンジ化している可能性のある地域

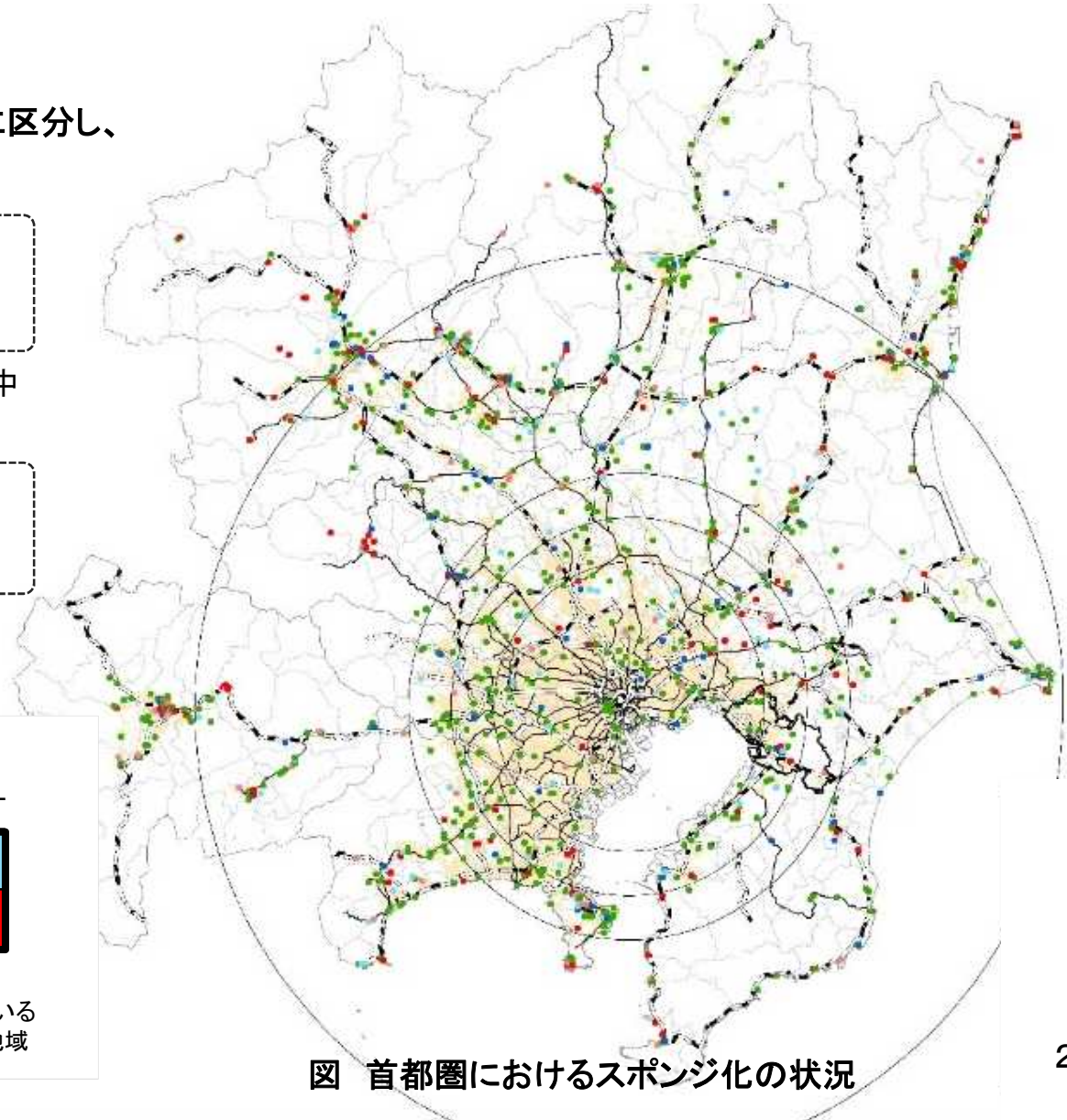


図 首都圏におけるスポンジ化の状況

【参考】先進事例調査

低未利用ストックを利活用して課題解決に取り組む先進事例の調査

地域自治型	テーマ別組織型	マッチング型
<p>自治会等の地縁組織等が地域課題に対応した取組を住民とともに実施</p>	<p>NPO等の団体が特定の目的をもって始めた活動が地域の中で展開</p>	<p>不動産事業者等が地域のストックと利用者ニーズのマッチングに取り組む</p>
<p>できたて自治会が取り組む空き地対策 緑が丘西地区 (千葉県八千代市)</p> <p>長期的な取組は規約改正から 氷川台団地 (東京都東久留米市)</p> <p>住民有志でサロンを立ち上げ 庄戸団地 (神奈川県横浜市)</p> <p>大学・企業と連携して空き家活用 今泉台団地 (神奈川県鎌倉市)</p> <p>利用者の声から生まれる多彩な取組 箱の浦団地 (大阪府阪南市)</p> <p>中山間地域の暮らしを支える安心拠点 ほほえみの郷トイトイ (山口県山口市)</p>	<p>空き店舗を地域の食と交流の場に くらし協同館なかよし (茨城県ひたちなか市)</p> <p>シニアと子どもをつなぐ「おうち」 じいじとばあばの宝物 本庄のおうち (埼玉県本庄市)</p> <p>空き地を使って豊かな暮らしの実験 HELLO GARDEN (千葉県千葉市)</p> <p>子育てママさんの憩いの場 みんなの実家@まちや (東京都荒川区)</p> <p>カフェの運営費はワイン醸造で こみゆに亭カフェ/追浜空き家プロジェクト (神奈川県横須賀市)</p> <p>地域の信頼に支えられた活動展開 愛甲原住宅 (神奈川県伊勢原市)</p>	<p>一人の不動産事業者の想いが人々を呼び込む もみじ通り (栃木県宇都宮市)</p> <p>参加者の主体性を引き出しコミュニティを構築 北加賀屋みんなのうえん (大阪府大阪市)</p> <p>問屋街が「クリエイターの街」に 河原町繊維問屋街 (熊本県熊本市)</p>

【参考】先進事例調査

事例紹介：箱の浦団地（大阪府阪南市）

地域概要

- 南海 箱作駅から徒歩30分（約2km）、路線バスなし
- まちびらきから40年以上経過し、高齢化が進む（高齢化率38%）
- 団地内の食料品販売店はコンビニエンスストア1軒のみ

経緯

- 高齢者の孤立化等が課題
- 役員任期が短い自治会では長期的な高齢化対策が困難なため、自治会役員、民生委員、校区福祉委員等で「まちづくり協議会」を創設
- 共有ビジョンは「いつまでも住み続けられる箱の浦に」

取組の概要

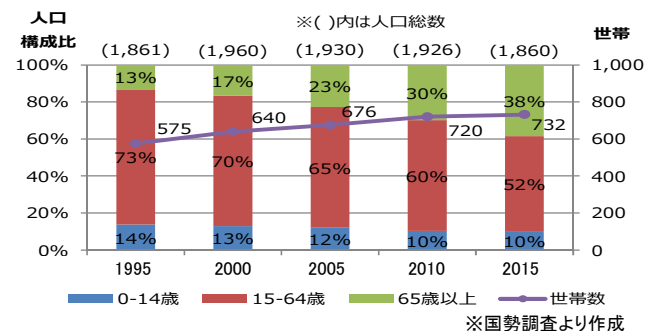
当初目的の高齢者の交流の場づくりから、多岐にわたる活動展開へ

○空き家等を活用した取組

- ・おしゃべりサロン：空き事務所を賃借
週3日サロンを開催し、1回はソーシャルワーカーが滞在
ここでの声を反映して、朝市や生協の移動販売がスタート
- ・シニアランチハウス：空き家を賃借
高齢者交流の場として月2回開催し、手作りごはんや味噌汁を提供

○その他の取組

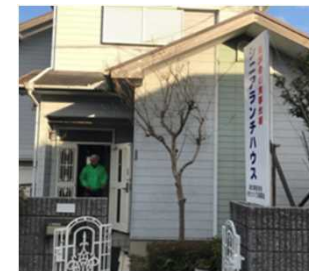
生活支援「お助け隊」、子育て支援「のびのびクラブ」「子どもサロン」、移動支援「らくらく送迎」、買物難民解消「箱の浦・朝市」など



年	取組等
2012	箱の浦自治会まちづくり協議会発足 「おしゃべりサロン」開設
2013	「箱の浦・朝市」開始 「お助け隊」開始 「のびのびクラブ」開始 防災パンフレット作成
2014	「らくらく送迎」開始 再生資源回収開始
2015	「シニアランチハウス」開設
2017	「子どもサロン」開設



「おしゃべりサロン」の様子



空き家を使った「シニアランチハウス」