

# 話題提供 都市のスポンジ化の実態と課題

2017年3月3日  
東洋大学理工学部建築学科  
野澤千絵

駅に近いほど、戸建て等の空き家率が高い(全国・東京都・大阪府)



都市の中心から開発スタート  
～駅に近いほどまちが古い～

↓  
市街化した時期から年数を経ると、  
居住者の高齢化により、  
施設等に入居したり、  
相続後に相続人が引き続き住まず  
空き家化

※子供世代は既に各自、家を購入済、  
相続しても、実家を継がない人が多い

**大量相続時代の到来**

団塊世代の実家相続 + 団塊ジュニアの実家相続

図表 空き家の立地動向(最寄り鉄道駅までの距離別)

出典: 国土交通省社会資本整備審議会第42回住宅地分科会資料(2015年10月26日)

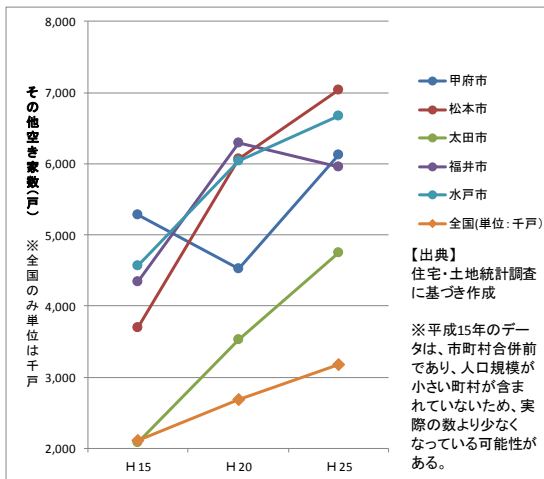
# 施行時特例市の「その他空き家率」ランキング

順位	市名	住宅総数(戸)	空き家の総数(戸)	空き家率
1位	甲府市	108,600	22,560	20.8%
2位	松本市	115,140	18,840	16.4%
3位	太田市	96,070	15,510	16.1%
3位	福井市	111,670	17,990	16.1%
3位	水戸市	137,830	22,190	16.1%
6位	沼津市	95,050	15,080	15.9%
7位	つくば市	107,280	16,940	15.8%
8位	八戸市	107,550	16,520	15.4%
9位	佐賀市	104,980	15,800	15.1%
10位	鳥取市	85,670	12,790	14.9%
11位	八尾市	129,250	19,120	14.8%
12位	吹田市	185,160	26,440	14.3%
13位	岸和田市	88,970	12,680	14.3%
14位	熊谷市	88,850	12,660	14.2%
15位	小田原市	91,630	12,770	13.9%
16位	寝屋川市	118,210	16,330	13.8%
17位	伊勢崎市	89,620	12,220	13.6%
18位	厚木市	106,350	14,460	13.6%
全国平均				13.5%

全国平均			13.5%	
19位	松江市	94,550	12,630	13.4%
20位	四日市市	138,230	17,890	12.9%
21位	富士市	104,490	13,290	12.7%
22位	明石市	142,310	17,940	12.6%
23位	長岡市	112,380	14,130	12.6%
24位	山形市	113,950	14,200	12.5%
25位	茅ヶ崎市	105,970	12,820	12.1%
26位	一宮市	157,440	19,030	12.1%
27位	上越市	81,550	9,520	11.7%
28位	大和市	113,470	13,040	11.5%
29位	春日井市	134,350	15,210	11.3%
30位	川口市	275,640	31,170	11.3%
31位	草加市	115,910	12,470	10.8%
32位	平塚市	114,980	12,170	10.6%
33位	春日部市	104,820	11,020	10.5%
34位	宝塚市	113,990	11,820	10.4%
35位	加古川市	114,470	11,600	10.1%
36位	茨木市	126,980	12,370	9.7%
37位	所沢市	160,850	15,440	9.6%

※平成25年住宅・土地統計調査のデータに基づき作成

## その他空き家数の増加スピード（施行時特例市）



空き家率の高い施行時特例市の「その他空き家」の増加スピード

全国の「その他空き家」増加率  
5年間で1.2倍

「住生活基本計画(全国計画)」の目標  
その他空き家318万戸(2013年)を、  
2025年に400万戸程度に抑える

このままのスピードとして  
計算すると・・・

2025年には  
**908万戸**

あと8年で、  
その他空き家を  
半減できるか？

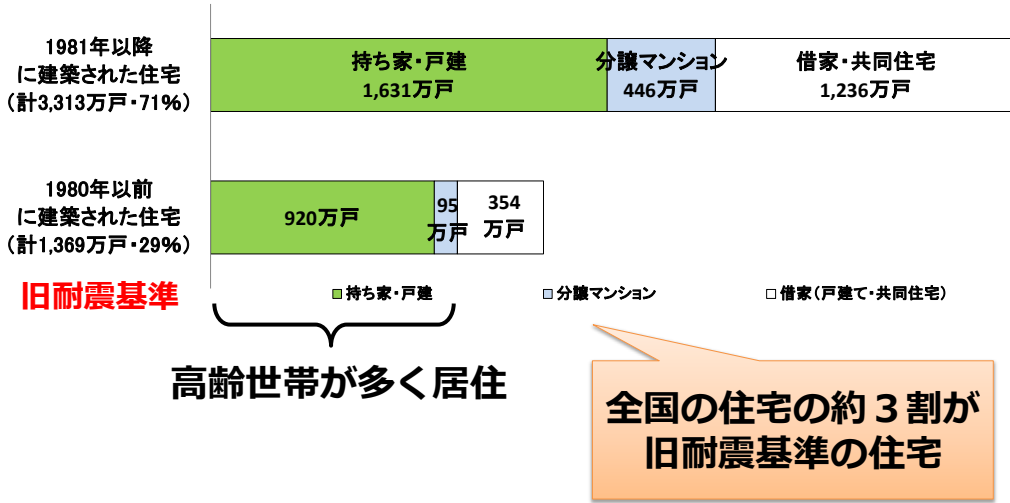
	平成20年から25年の増加率	
	住宅総数 増加率	「その他空き家」 増加率
甲府市	1.064	1.354
太田市	1.098	1.346
松本市	1.077	1.160
福井市	0.996	0.946
水戸市	1.044	1.104
全国	1.053	1.187

※住宅・土地統計調査に基づき作成（平成15年のデータは、市町村合併前の人口規模が小さい町村が含まれていないため、平成20年から25年の増加率を対象とした。）

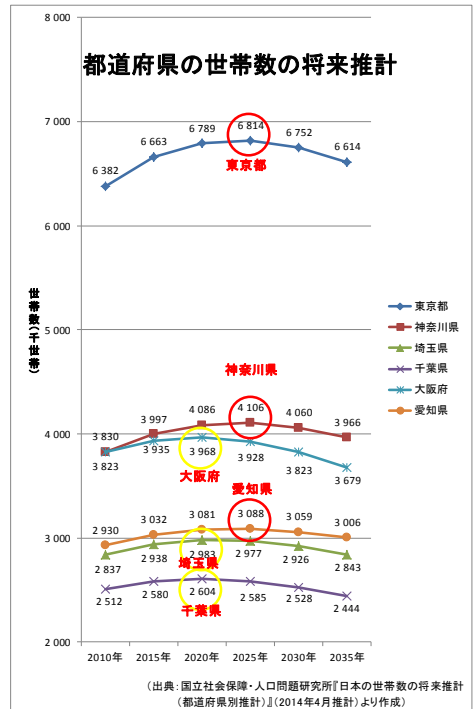
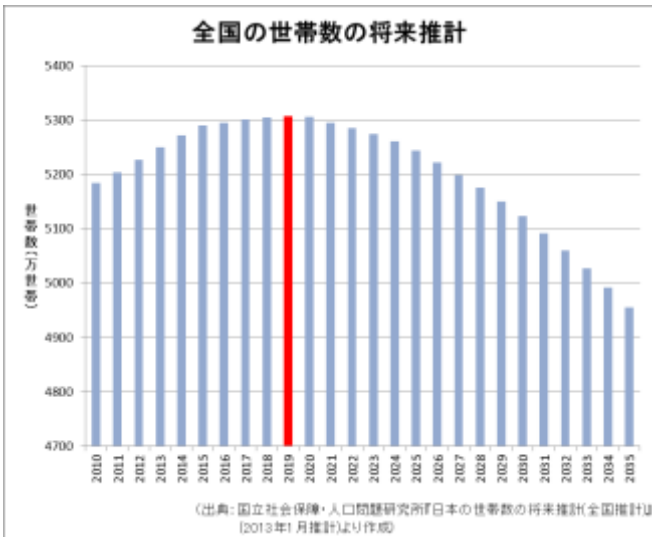
**大量の空き家予備軍**  
空き家予備軍となる危険性がある、65歳以上の者のみの世帯が住む一戸建て住宅

■甲府市：14,920戸  
■太田市：11,440戸  
(※住宅・土地統計調査(平成25年))

# 高齢世帯が住む老いた住宅 = 空き家予備軍 →都市のスポンジ化の進行リスク



## 2019年全国の世帯数も減少に転じる





売りに売れない  
貸すに貸せない  
= 「負動産」

+

放置・放棄化した  
空き家の増加



都市のスポンジ化  
の深刻化リスク



### 郊外住宅地：「面」として空き家・空き地が出現



※外観のみの目視調査のため、実際に空き家かどうかは不明

## 遠郊の良好な住宅地：2025年高齢化率50%近くに



良好な街並み



良好な街並みの中に点在し始めた空き家



空き家

昭和40年代に開発  
1996年から人口減少

【高齢化率】  
2015年1月：43.1%  
2025年推計：47.5%



空き家



空き地

※外観のみの目視調査のため、実際に空き家かどうかは不明

## 駅前の良好な住宅地でも高齢化が進展（世代交代は可能か？）



T地区の高齢化率（65歳以上）の推移  
(M市町丁別世帯数・人口表に基づき作成)

地区のまちづくりルール：1区画165㎡以上



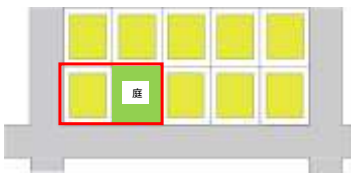
## 空き地の家庭菜園化が進む超郊外の住宅団地



## 駅前の良好な郊外住宅地（川越市内）の隣地統合の状況

敷地規模45坪以上であっても、様々な形で隣地との敷地統合・利用がなされている

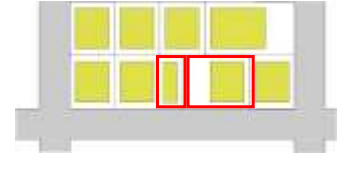
2区画統合・庭利用



北側の住宅が南側隣地と統合・駐車場利用



敷地を半分ずつに分割・統合



1区画全て駐車場化

ゼンリン地図・目視調査によれば、1丁目・5丁目・6丁目の全930区画のうち27区画が隣地統合  
→これらの半数が建替え・増築を伴う

敷地規模35坪以上の住宅地での隣地統合  
→固定資産税の軽減措置  
(小規模住宅用地200㎡以下)がネックに。

出典：東洋大学理工学部建築学科野澤研究室  
橋本修氏の卒業論文（2016年度）

## 地方中心都市：まちなかの駐車場化～適度な密度とは？



帯広市のまちなか  
(線引き都市)

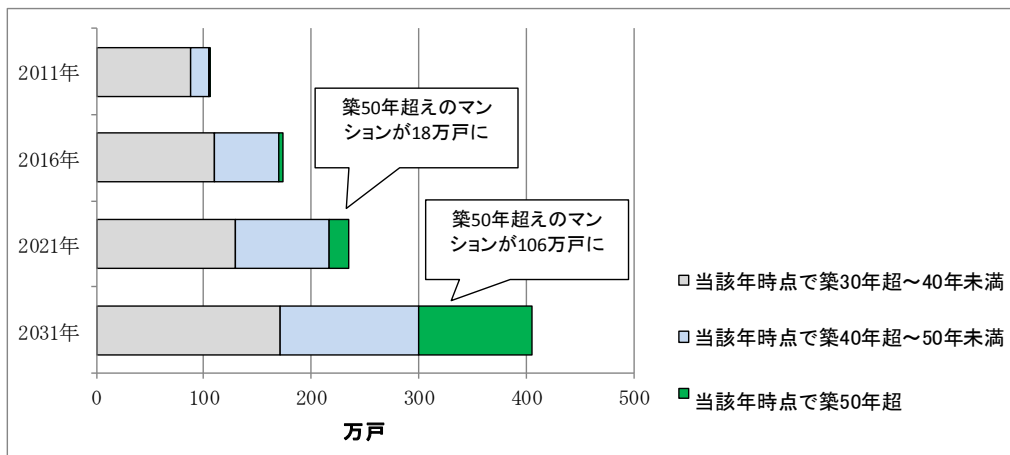


北上市のまちなか  
(非線引き都市)

地図出典：googlemap

## 立体的スポンジ化の更なる進行リスク

～老いたマンション：1年で文京区の住戸数分増加していく



老いた分譲マンション数の予測

(出典：国土交通省「マンションの新たな管理方式」(平成24年1月))

## 23区の築35年以上のマンション：計20万戸（2013年）

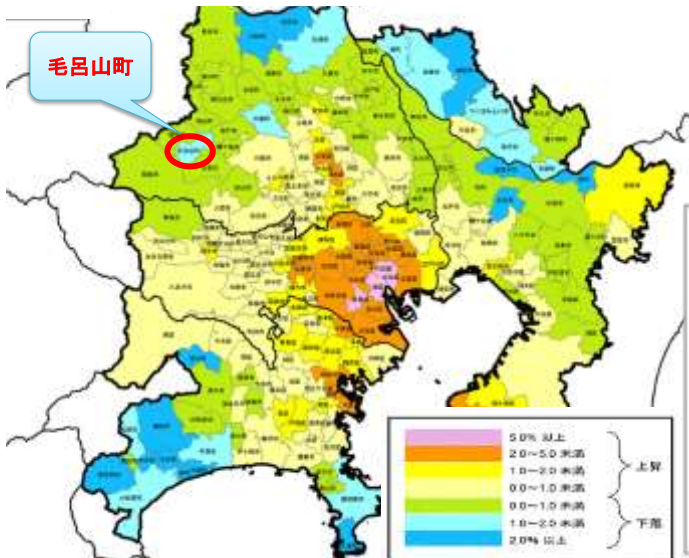
絶対数	1980年以前に建てられた3階建以上の共同住宅の住戸数	持ち家の共同住宅に占める1980年以前に建てられた持ち家共同住宅の割合
100 特別区部	199,990	19.1%
111 大田区	17,720	24.0%
112 世田谷区	16,200	19.4%
119 板橋区	15,700	24.2%
108 江東区	15,170	17.7%
104 新宿区	14,790	29.5%
110 目黒区	11,050	33.7%
115 杉並区	11,000	24.3%
109 品川区	9,670	17.3%
103 港区	9,100	21.9%
114 中野区	8,730	29.9%
120 練馬区	8,110	14.8%
121 足立区	7,890	12.1%
116 豊島区	7,450	18.2%
113 渋谷区	7,430	21.6%
123 江戸川区	7,340	14.2%
105 文京区	5,330	17.3%
117 北区	4,800	14.7%
106 台東区	4,660	14.1%
122 葛飾区	4,550	11.2%
107 墨田区	4,270	14.3%
118 荒川区	4,150	13.0%
102 中央区	3,290	11.9%
101 千代田区	1,640	17.9%

割合	1980年以前に建てられた3階建以上の共同住宅の住戸数	持ち家の共同住宅に占める1980年以前に建てられた持ち家共同住宅の割合
100 特別区部	199,990	19.1%
110 目黒区	11,050	33.7%
114 中野区	8,730	29.9%
104 新宿区	14,790	29.5%
115 杉並区	11,000	24.3%
119 板橋区	15,700	24.2%
111 大田区	17,720	24.0%
103 港区	9,100	21.9%
113 渋谷区	7,430	21.6%
112 世田谷区	16,200	19.4%
116 豊島区	7,450	18.2%
101 千代田区	1,640	17.9%
108 江東区	15,170	17.7%
109 品川区	9,670	17.3%
105 文京区	5,330	17.3%
120 練馬区	8,110	14.8%
117 北区	4,800	14.7%
107 墨田区	4,270	14.3%
123 江戸川区	7,340	14.2%
106 台東区	4,660	14.1%
118 荒川区	4,150	13.0%
121 足立区	7,890	12.1%
102 中央区	3,290	11.9%
122 葛飾区	4,550	11.2%

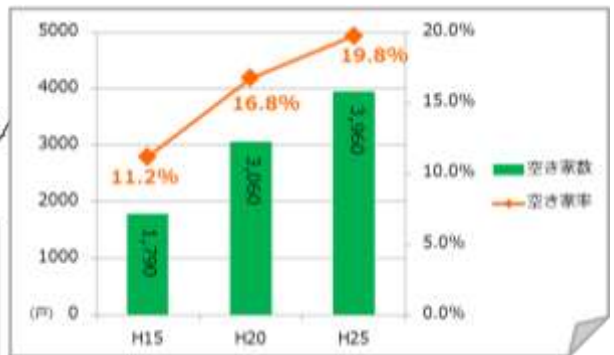
出典：住宅・土地統計調査（2013年）より作成

## 埼玉県で空き家率ワースト1の毛呂山町

東京圏住宅地の平成27年度からの地価変動率



池袋から約1時間  
東武東上線の坂戸駅で東武越生線に乗り換え  
(川角駅・武州長瀬駅・東毛呂駅)  
JR八高線 毛呂駅



出典：国土交通省土地総合情報ライブラリー地価公示関係データ（市区町村別地価動向）

出典：毛呂山町立地適正化計画（素案）の方向性



## 開発時期が古く、高齢化率が高い街で空き家が急増



地図出典：googlemap



出典：毛呂山町立地適正化計画（素案）の方向性

## まちなかの中古住宅・土地の流通性を向上させるために

住宅の新規立地をまちなかにある中古住宅や中古住宅を解体除却した土地へと誘導するための具体的な手法を持ち合わせていないこと自体が問題  
(既に建てられた住宅の資産価値の維持を図る、安心して土地・住宅を買うように)

例えば・・・まちなかなど、住宅の立地誘導重点区域（≒立地適正化計画の居住誘導区域）を設定した上で

### ①その区域内に住宅を建てる・リフォーム・解体除却する場合に、税制・金融等のインセンティブを充実（都市計画と住宅政策の密な連携）

まちなかの老いた住宅の解体・除却費が価格にプラスされても、郊外の新築住宅よりも選んでもらえるには？  
(+まちなかの住宅を買った方が、将来的に資産価値がある、流通性があると判断してもらえるには？  
→税制の優遇措置や住宅ローン減税、住宅に関わる様々な保険や民間の金融機関の住宅ローンなど、誘導すべき立地として設定した区域内と区域外で差をつける（金融機関との連携も必須）

### ②設定した区域の魅力を上向きさせる

→空き家・空き地にそれなりの強制力を持って「手を出せる」新たな事業制度の必要性

例えば・・・空き家・空き地の放置・放棄が著しい区域については、土地再利用のために、区画を統合・再編できる新たな事業の検討などが必要。

### ③誘導すべきではない立地への開発規制を強化（開発許可制度の見直しは必須では？）

→市町村による市街化調整区域の開発許可基準の（過度な）緩和条例の見直し、都市計画規制の強度が非連続な状況の見直し（特に、開発圧力のある非線引き都市や都市計画区域の見直し）

※ただし、全面的に規制強化というのではなく、それぞれの市町村の実情に合わせ、市街化調整区域内や非線引き都市の中でも、拠点的な区域では、中古住宅・土地の流通性を向上させるという視点での緩和措置は必要