

都市のスポンジ化について

平成29年8月
国土交通省都市局

- 1. スポンジ化の状況**
- 2. スポンジ化がもたらす影響**
- 3. スポンジ化への対応**

都市のスポンジ化

- 人口減少等の急速な進行に伴い、多くの都市で、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が顕在化しつつある。
- 都市の拡大を前提とし、開発コントロールを基調とする現行の都市計画制度は、土地利用の廃止等の「不作為」には有効に機能しにくく、このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

都市のスポンジ化とは、都市の内部において、空き家、空き地等が、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を言うこととする。

都市の密度が低下することで、サービス産業の生産性の低下、行政サービスの非効率化、まちの魅力、コミュニティの存続危機など、様々な悪影響を及ぼすことが懸念される。

<空き家、空き地等の発生過程例>

- ✓ 親の死亡により住居を相続するも、自身にも居宅があり、当面利用予定もないことから、空き家としておく場合
- ✓ 高齢化した商店主が閉店するも、経済的に困っていないなどの理由から積極的に売却・賃貸せず、空き店舗のままとしておく場合
- ✓ 土地所有者が節税等の観点から空き地等を活用してアパートを建設・経営するも、入居者が埋まらず、空き家となっている場合
- ✓ 郊外部の戸建住宅団地において、分譲時、転出時に買い手がつかない等により空き地・空き家となっている場合。特に、このような開発団地は住民の多くが同世代であることが多く、高齢化とそれに伴う空き家・空き地の発生が一気に進む傾向がある。

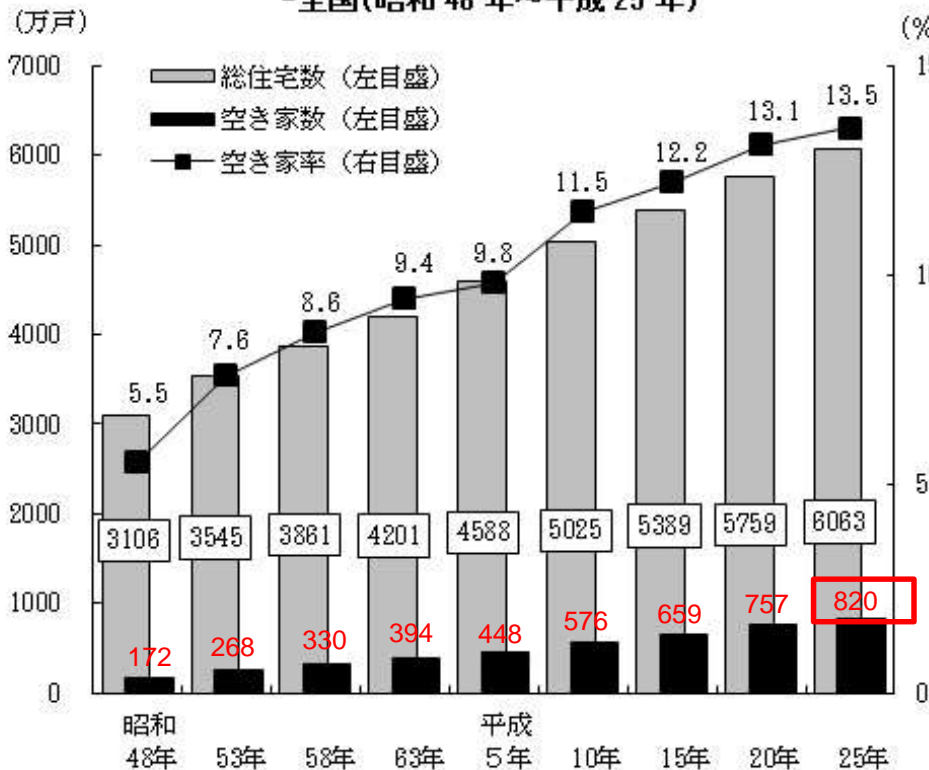


1. スポンジ化の状況

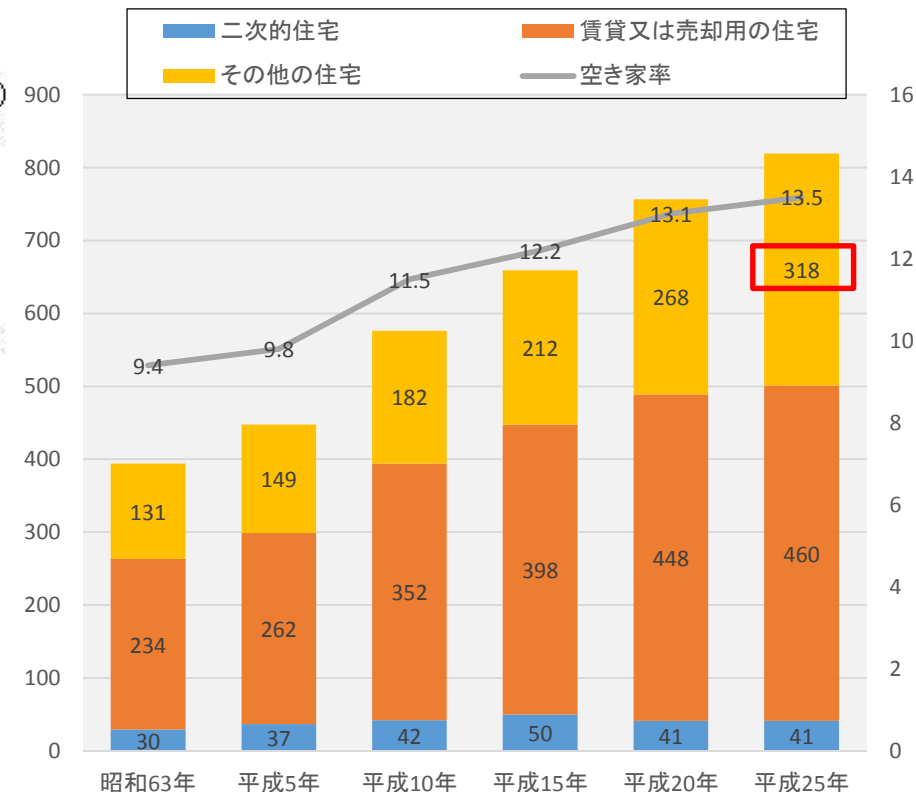
○空き家数は、平成25年調査において820万戸と過去最高となり、住宅総数約6,000万戸の13.5%を占める。5年前に比べて63万戸（8.3%）増加、平成5年からの20年間で1.8倍に増加した。

○空き家のうち売却用等を除いた狭義の空き家（その他の住宅）は約320万戸で、住宅総数の約5%を占める。5年前に比べて50万戸（19%）増加しており、広義の「空き家」の増加分の大半を占めている。

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移
-全国(昭和48年～平成25年)



(出典) 住宅・土地統計調査(確報集計)

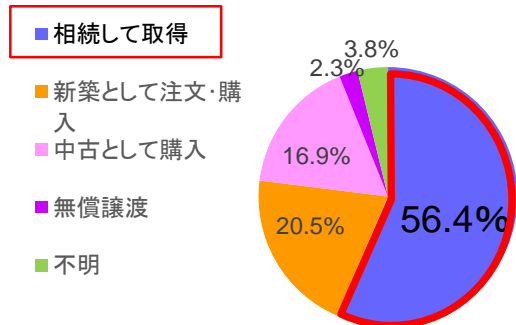


(出典) 住宅・土地統計調査(確報集計)

空き家の取得原因・利用していない理由

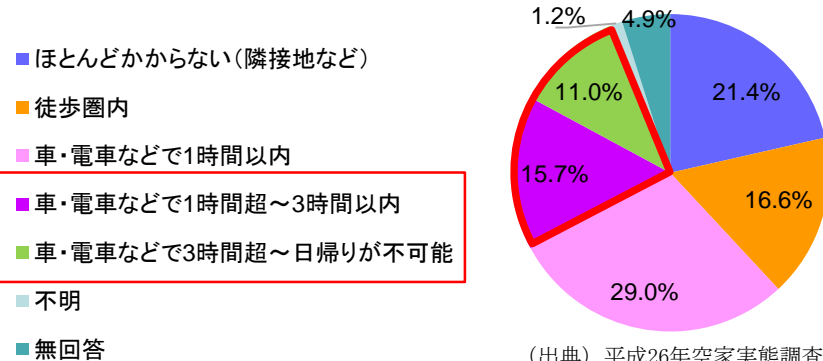
- 空き家となった住宅の取得原因は、半数以上を相続が占める。
- 空き家の所有者の約4分の1が遠隔地（車・電車などで1時間超）に居住。
- 空き家にしておく理由として、解体に係る費用負担や、当面の必要性がないことなどが挙げられている。

■ 空き家となった住宅を取得した経緯（回答数n=2,140）



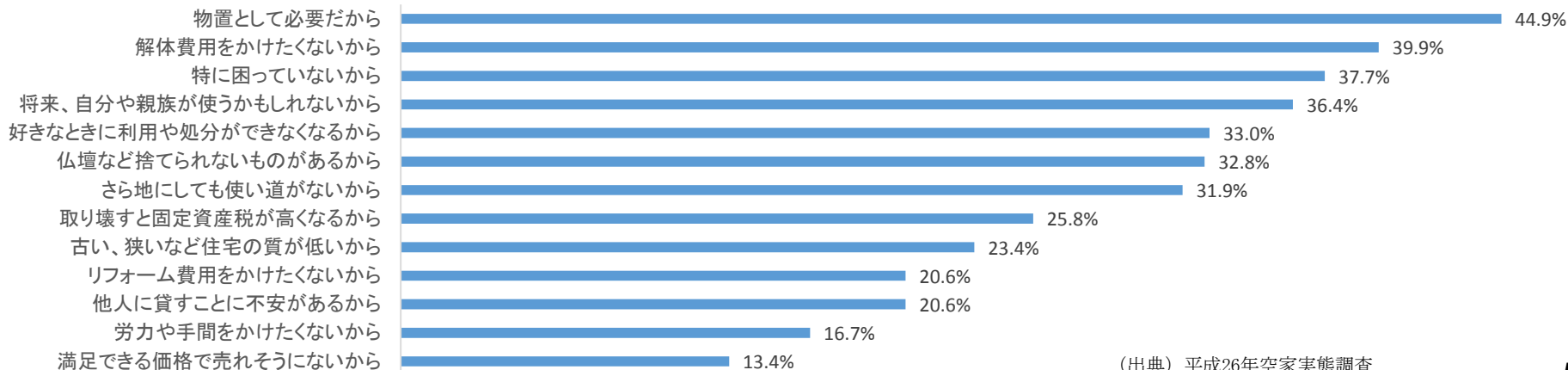
（出典）平成26年空家実態調査

■ 空き家の所有者の居住地からの距離（回答数n=2,140）



（出典）平成26年空家実態調査

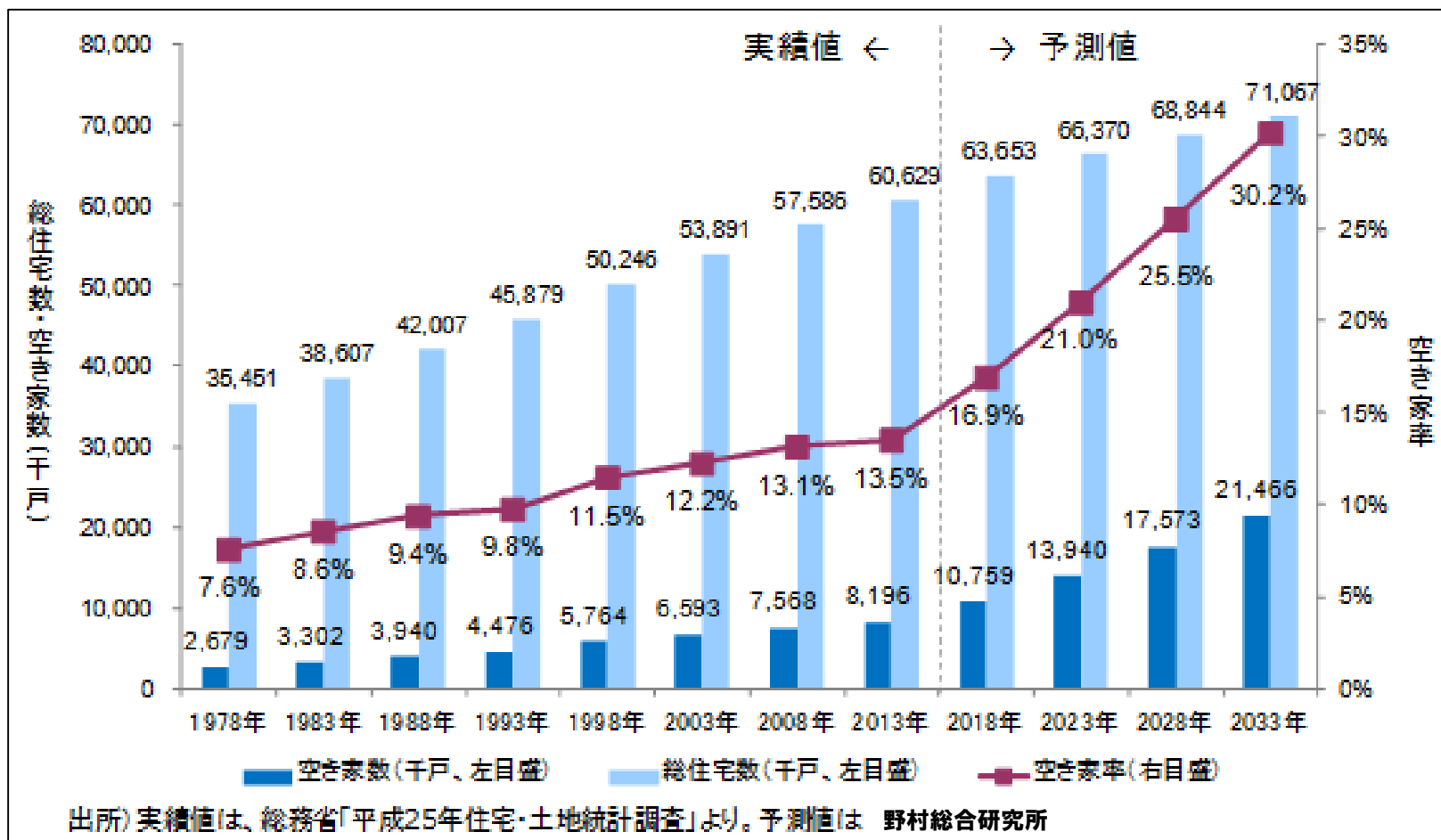
■ 空き家にしておく理由（複数回答）（回答数n=461）



（出典）平成26年空家実態調査

空き家数の将来予測(民間シンクタンクによる推計)

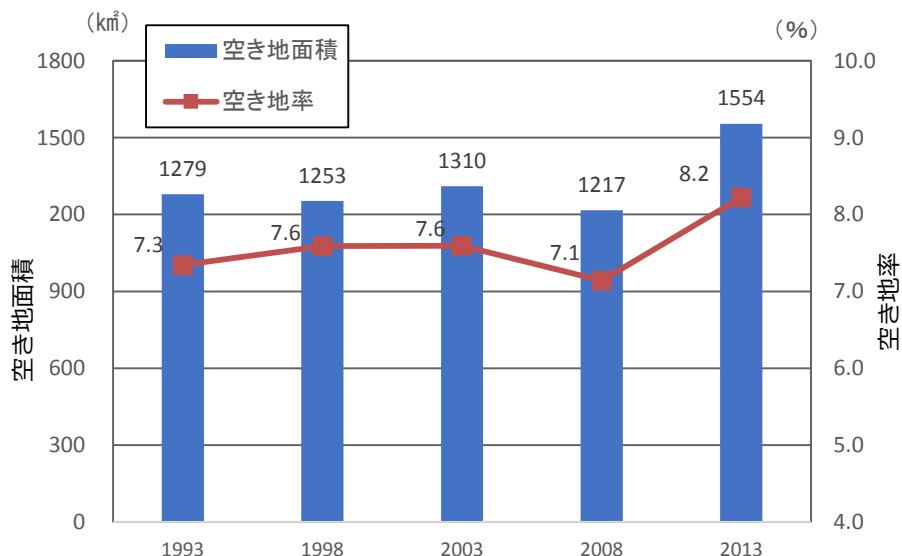
- 民間シンクタンクは、新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数が減少することを予測している。
- また、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年の総住宅数は約7,100万戸へと増大し、空き家数は約2,150万戸、空き家率は30.2%に上昇すると予測。



○全国の空き地は増加傾向にあり、特に直近5年間で空き地面積は急増（28%増）。

○所有者類型別に見ると、法人所有の空き地が横ばいなのに対して、個人所有の空き地が大幅増（55%増）。

全国の空き地面積と空き地率



(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む
 (注2) 2008年の数値は過小推計となっている可能性があることに留意。

※「空き地率」=①+②

①法人土地・建物基本調査における「空き地」/「宅地など」

「空き地」：空き地（未着工の建設予定地を含む）

「宅地など」：農地、林地、鉄道・送配電等用以外の土地。工業用地、駐車場、資材置場、空地、墓地、公園、原野などが含まれる。

②住宅・土地統計調査における「利用していない」/「宅地など」

「利用していない」：空き地、原野など、特に利用していない土地（荒地、池沼などを含む。）

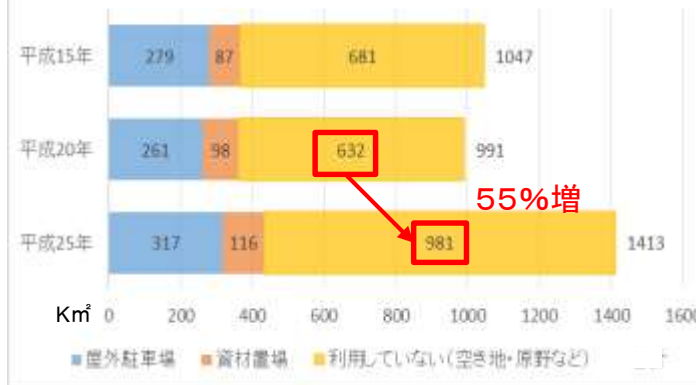
「宅地など」：その世帯が現在居住している住宅の敷地又は住宅以外の建物の敷地のほかに所有している住宅用地、事業用地、原野、荒地、湖沼などの農地・山林以外の土地。

(出典) 国土交通省「土地基本調査」

【法人調査：低・未利用地の利用現況】



【世帯調査：低・未利用地の利用現況】



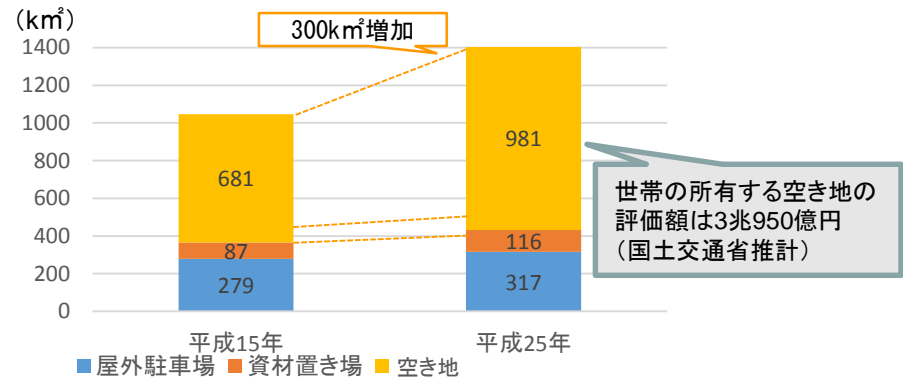
(出典) 国土交通省「平成25年土地基本調査(確報集計)」

空き地の取得原因・利用していない理由

○世帯の所有する空き地について、平成15年と平成25年の状況を比較すると、相続・贈与で取得した空き地が大きく増加している。

○空き地にしておく理由として、当面の利用予定がないこと、所有者の高齢化のほか、希望する価格での売却・賃貸が実現しないことなどが挙げられている。

■世帯の所有する土地利用の変化



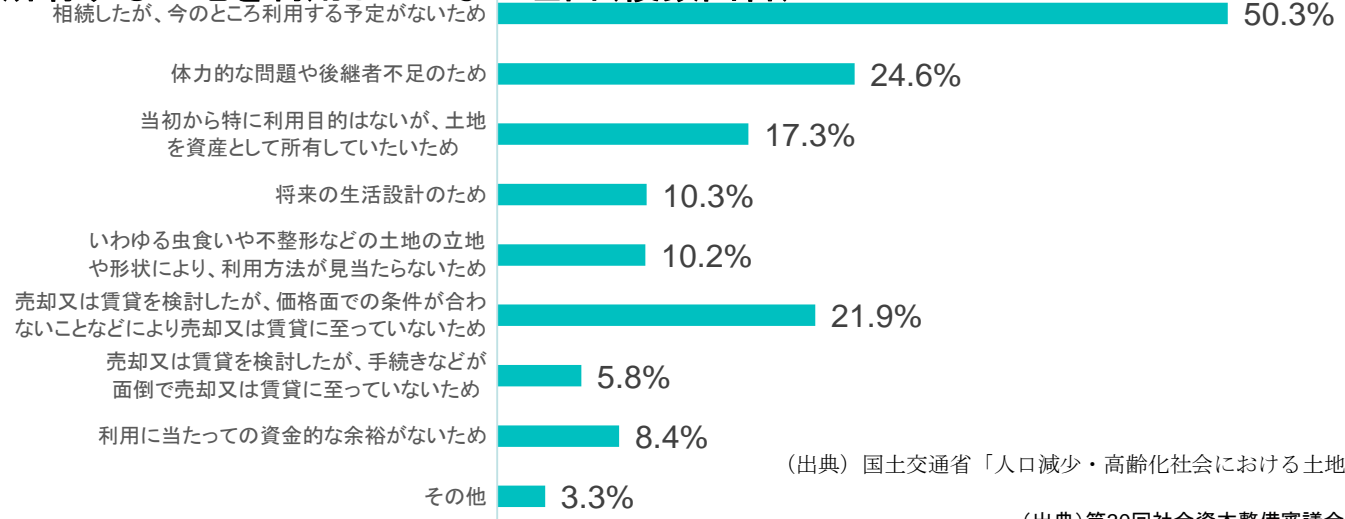
(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■世帯の所有する空き地の取得方法 (km²)

取得方法	平成15年 時面積	平成25年 時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48	-31%
個人から購入	160	172	8%
相続・贈与で取得	394	701	78%
その他	24	29	20%
不詳	9	10	1%
総数	681	981	44%

(出典) 国土交通省「土地基本調査」
 (注) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

■所有する土地を利用していない理由(複数回答)

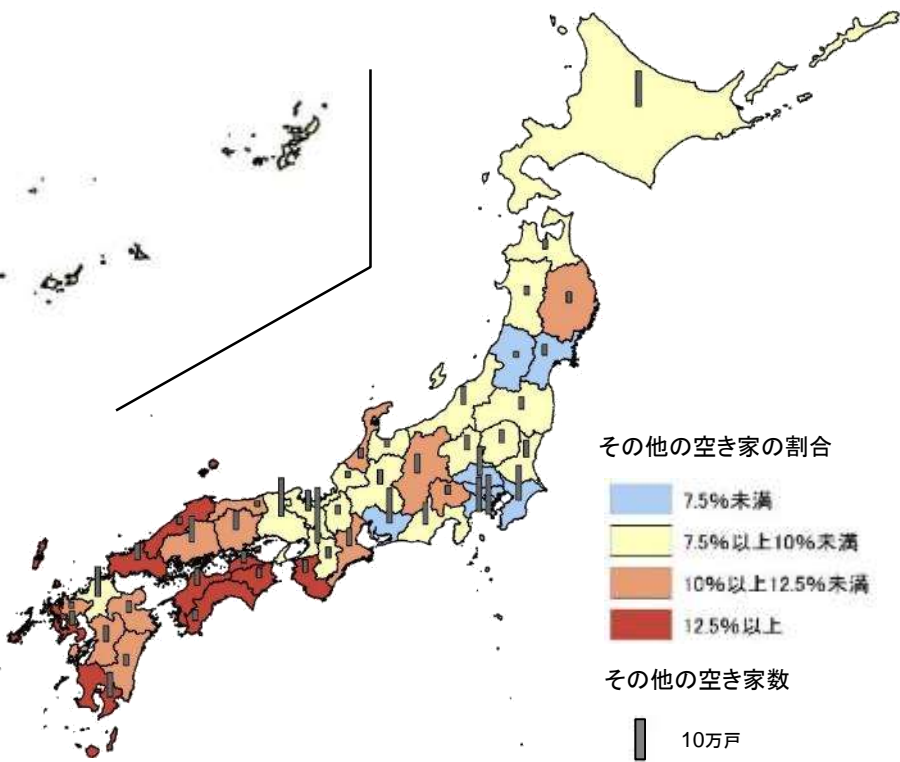


(出典) 国土交通省「人口減少・高齢化社会における土地利用の実態に関する調査」

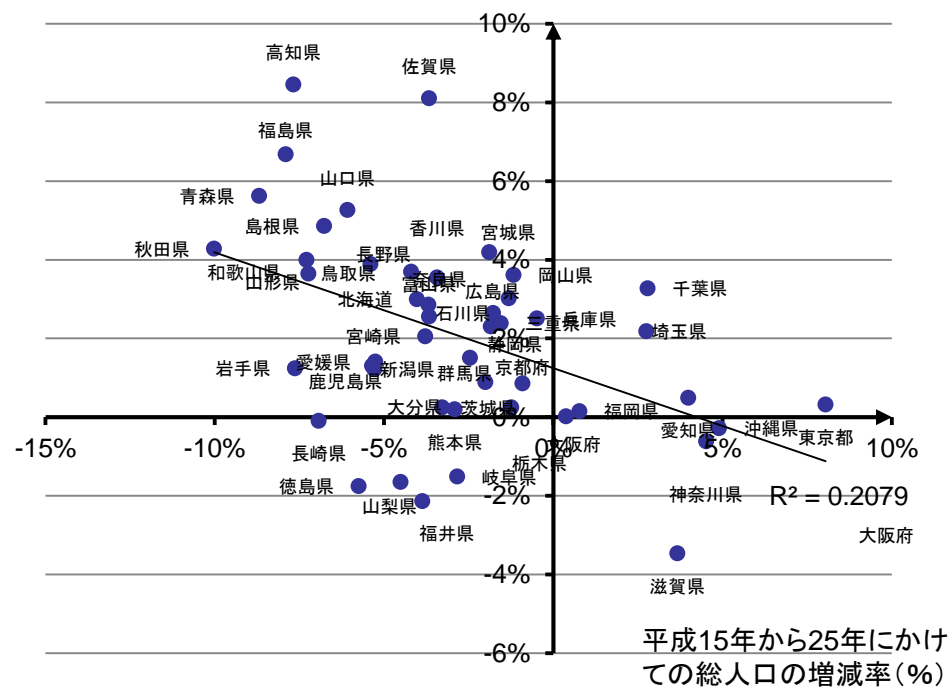
都道府県別に見た空き家・空き地の状況

- 都道府県毎の空き家の状況については、地域によってばらつきがあるが、概して地方圏において空き家率が高くなっている。三大都市圏は空き家率は低いものの、絶対数が多い傾向にある。
- 一方で、人口減少と空き地の増加については一定程度の相関関係がみられる。

「その他の住宅」の空き家率の割合（平成25年）



平成15年から25年にかけての世帯の所有する宅地等に占める空き地面積割合の増加率(%)



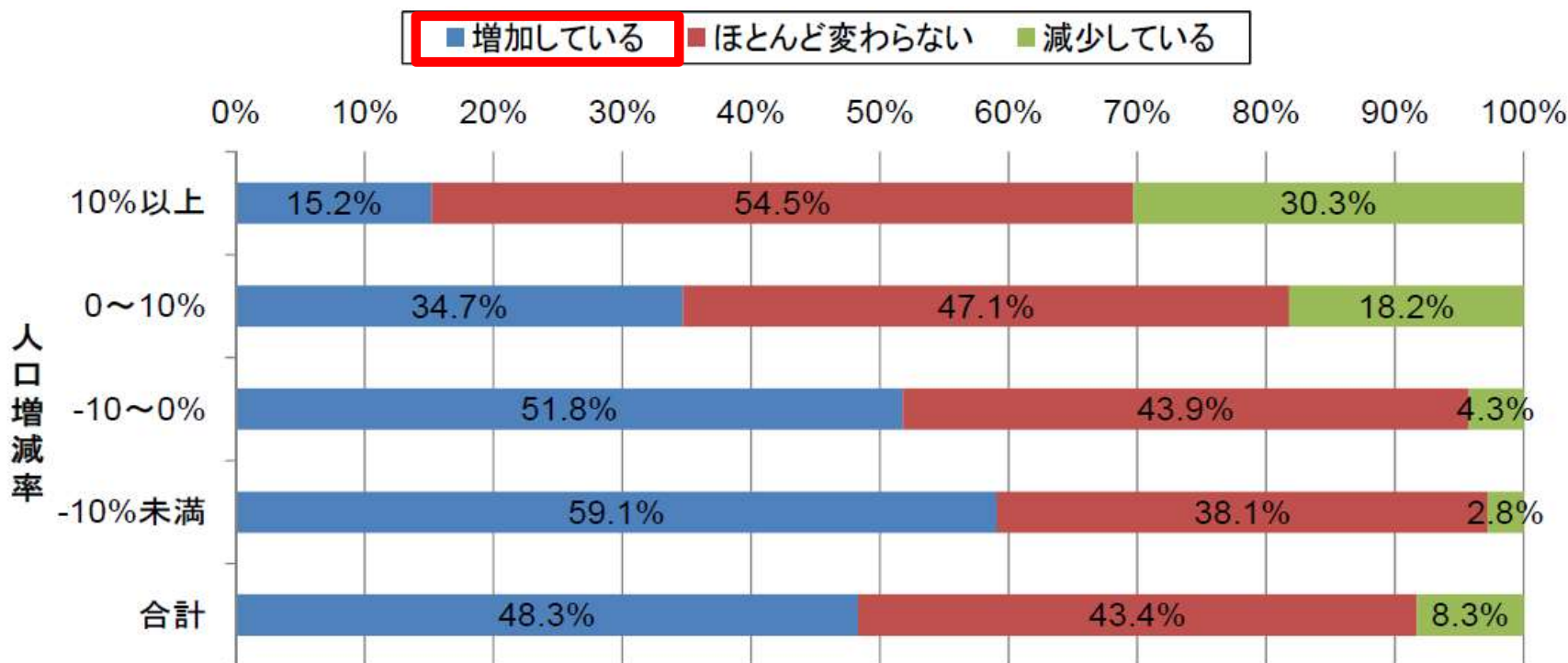
(出典) 国土交通省「土地基本調査」、総務省「人口推計」より国土交通省作成
 (注1) 土地基本調査における「空き地」には原野、荒れ地、池沼などを含む

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」
 (注1) 「その他の住宅」の空き家率 = 「その他の住宅」の空き家戸数 / 持家ストック
 (注2) 持家ストック = 居住世帯あり持家 + 売却用空き家 + 二次的空き家 + 「その他の住宅」の空き家

人口増減と空き地増減の関係

- H25年に実施した市区町村へのアンケート結果によれば、全体の約半分の市町村が、過去10年間で空き地が「増加している」と認識している。
- これを人口増減率の階級別に見ると、人口減少率が高い地域ほど「増加している」と認識している傾向にある。
- 一方、人口増加率が0～10%の地域においても、1/3以上の市区町村が「増加している」と回答しており、人口が増加している地域においても空き地が増加している実態が伺える。

空き地の過去10年間の変化



資料:国土交通政策研究所「空き地等の発生実態と対処状況に関するアンケート調査」(平成25年度)

地方都市の現状と課題

○多くの地方都市では、

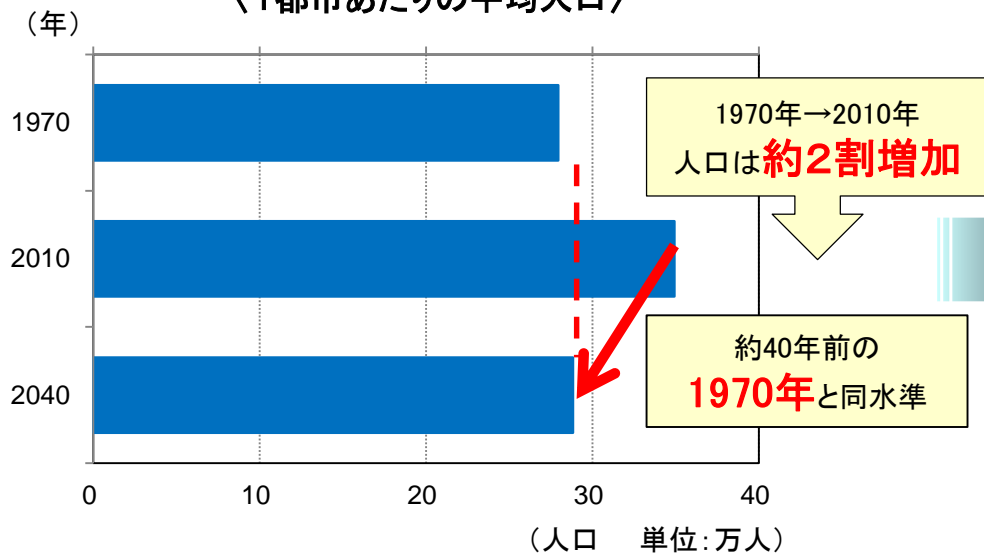
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況にある。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要。

県庁所在地の人口の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

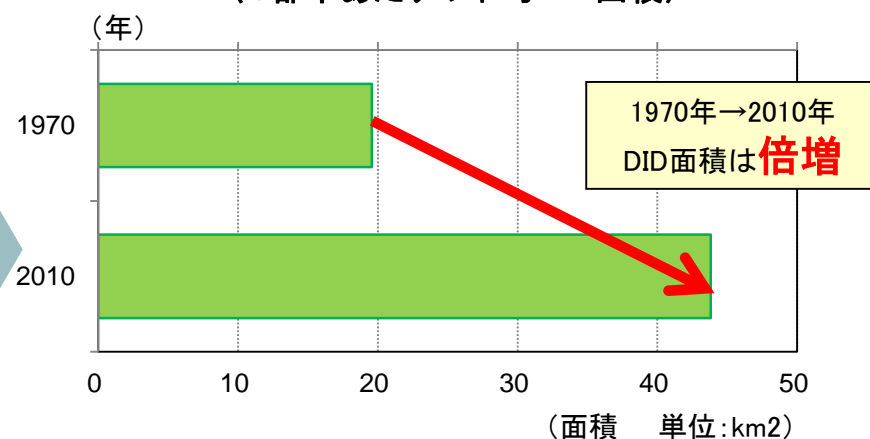
〈1都市あたりの平均人口〉



県庁所在地のDID面積の推移

(三大都市圏及び政令指定都市を除く)

〈1都市あたりの平均DID面積〉



(出典)国勢調査
国立社会保障・人口問題研究所(平成25年3月推計)

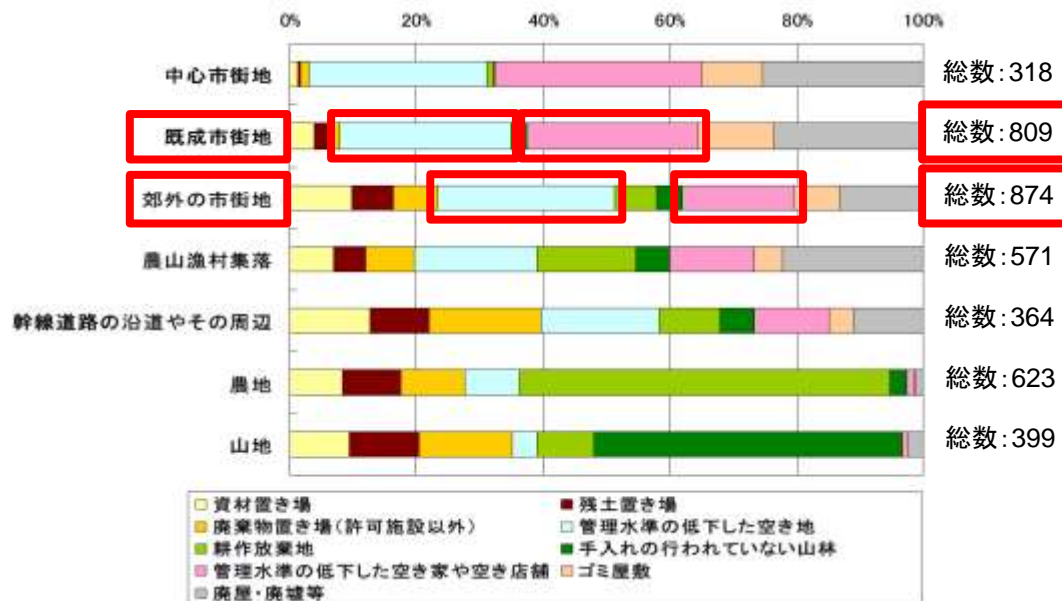
○都市の縮小傾向が顕著な地方公共団体に対するアンケート結果によれば、都市縮小に対して問題意識のある場所として、中心市街地が多く挙げられている。

○一方、全国の市区町村を対象としたアンケート結果によれば、外部不経済をもたらす土地利用として、郊外や既成市街地における空き家、空き地等が多く挙げられている。

■都市縮小に対して問題意識のある場所

	件	(%)
中心市街地	21	63.6%
中心市街地縁辺部	9	27.3%
DID減少区域	6	18.2%
郊外住宅地	4	12.1%
郊外ロードサイド(幹線道路沿道の商業地)	0	0%
平場の農村集落	0	0%
山間の農村集落	2	6.1%
漁村	10	30.3%
その他	5	15.2%
回答者総数	33	

■場所毎の外部不経済をもたらす土地利用の分布状況



(出典) 浅野純一郎「地方都市における低・未利用地対策とその課題」(都市問題Vol107、2016年11月号)から抜粋。2005-2010年間にDIDが5ha以上減少した都市にアンケート調査されたもの。

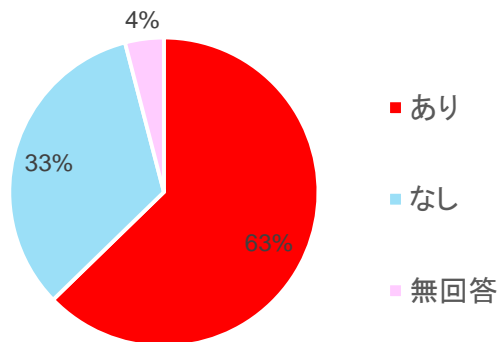
(出典) 地域に著しい迷惑(外部不経済)をもたらす土地利用の実態把握アンケート調査(2009年 国土交通省実施)

所有者の所在の把握が難しい土地について

- 東京財団が市町村向けに行ったアンケートによると、「所有者不明化」による問題が63%の自治体で発生しており、年間20件以上問題が発生している自治体もある。
- 所有者不明化による問題は「固定資産税の徴収が難しくなった」、「老朽化した空き家の危険家屋化」、「土地が放置され、荒廃が進んだ」などが多い。
- 所有者が不明である場合に加え、相続を重ねて所有者が多数にわたる場合についても、現実には権利者間の協議・調整が著しく困難になることから、必要な対策が望まれる。

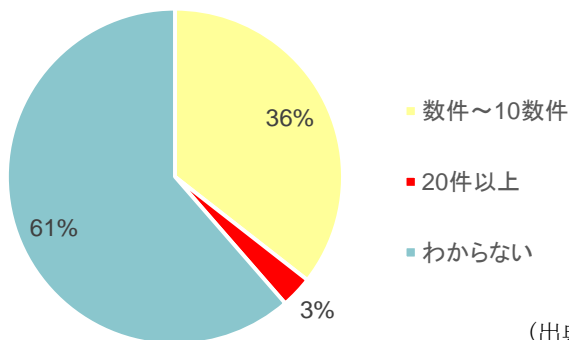
「所有者不明化」による問題発生の有無

回答のあった市町村数：888



「所有者不明化」による問題発生件数(年間)

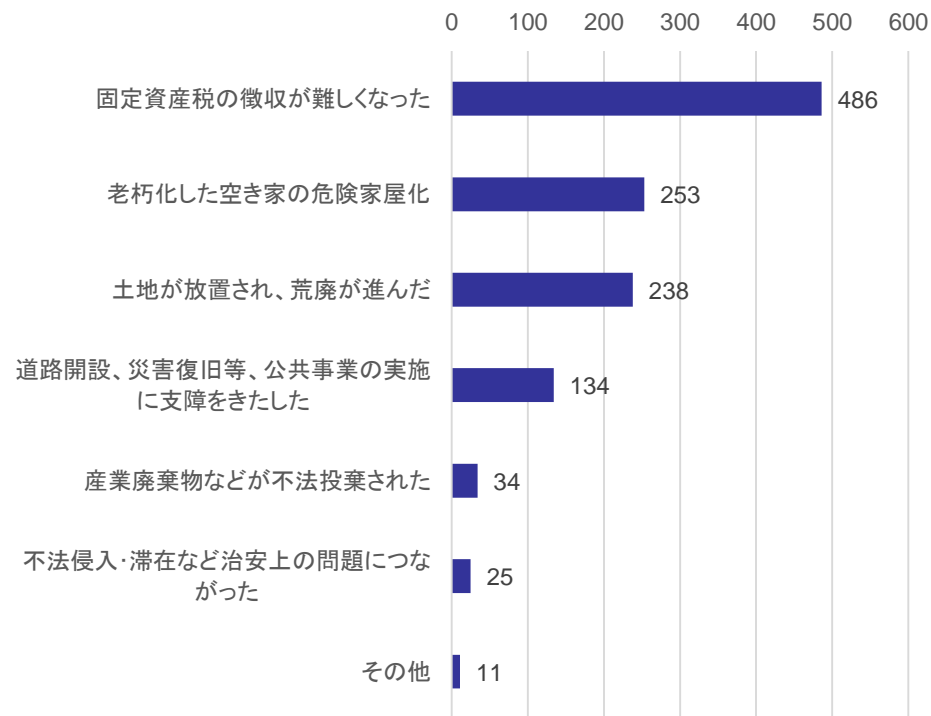
所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答



「所有者不明化」による具体的な問題点

所有者不明化に伴う問題があると回答した557市町村から回答

※重複回答可



1. スポンジ化の状況

都市のスポンジ化の地域別の類型化 ※典型事例を挙げたもの

	首都圏郊外部(住宅地)	地方都市中心部(商業地)	地方都市郊外部(住宅地)
スポンジ化の発生状況	(郊外部) ○低密度化の傾向が見られるが、大きな問題としては顕在化していない ○一部、住民の減少、高齢化に伴い、 ・空き地・空家の増加 ・バリアフリー未対応(エレベーターのない中層住宅、急勾配道路等) ・団地内商店やバス便の撤退・減少による、買い物難民化等の課題が顕在化しているところも (超郊外部) ○空き地・空家の多数発生、極端な低密度化が進行し「限界住宅地」の様相を呈するところも	○郊外の商業施設立地等に伴い、商店の空き店舗化が進行し、「シャッター通り」が社会問題化 ○百貨店等の大型店の撤退も相次いでいる ○周辺の住宅地の空き家も増加しつつあり、低密化が進行	○住民の減少、高齢化に伴い、空き地・空家の増加等の課題が顕在化 ○一方、スプロール的郊外開発が進行しているところも
土地利用の動向(市場ニーズ)	・近郊住宅地や魅力・価値を維持している住宅地では堅調な住宅ニーズあり	・総じて土地需要は低調だが、地域によっては商業・業務ニーズより住宅(マンション)ニーズが堅調な地域も	・総じて土地需要は低調 ・住宅需要が中心地や既存住宅地ではなく、郊外の新規開発に流出する傾向
コンパクトシティ政策上の課題、検討の視点	・住宅需要を住宅ストックの更新、団地の再生につなげる必要 ・急激な高齢化を踏まえた、住民生活に必要なサービス機能の確保が必要(考えられる対策例) ・団地建替え等に伴う高齢者施設の導入 ・生活支援サービス事業の環境整備	・用途の混在・転換を、環境悪化の防止に留意しつつ円滑化する必要 ・需給のマッチングを図るなど市場を活用しつつ、十分に充足されない都市機能の計画的な立地誘導が必要(考えられる対策例) ・部分的・修復的な市街地整備 ・既存ストックのリノベーションの推進 ・事業の撤退等への働きかけ	・新規開発を抑制する必要 ・利用価値に見合った適正利用、空き地等の管理放棄の防止が必要(考えられる対策例) ・隣地取引の拡大 ・近隣コミュニティを管理の担い手とした共用空間等への転換

※「超郊外」は、50km圏外のイメージ

(出典)饗庭伸「都市をたたむ」(2015)、野澤千絵「老いる家崩れる街」(2016)等を参考に国土交通省作成

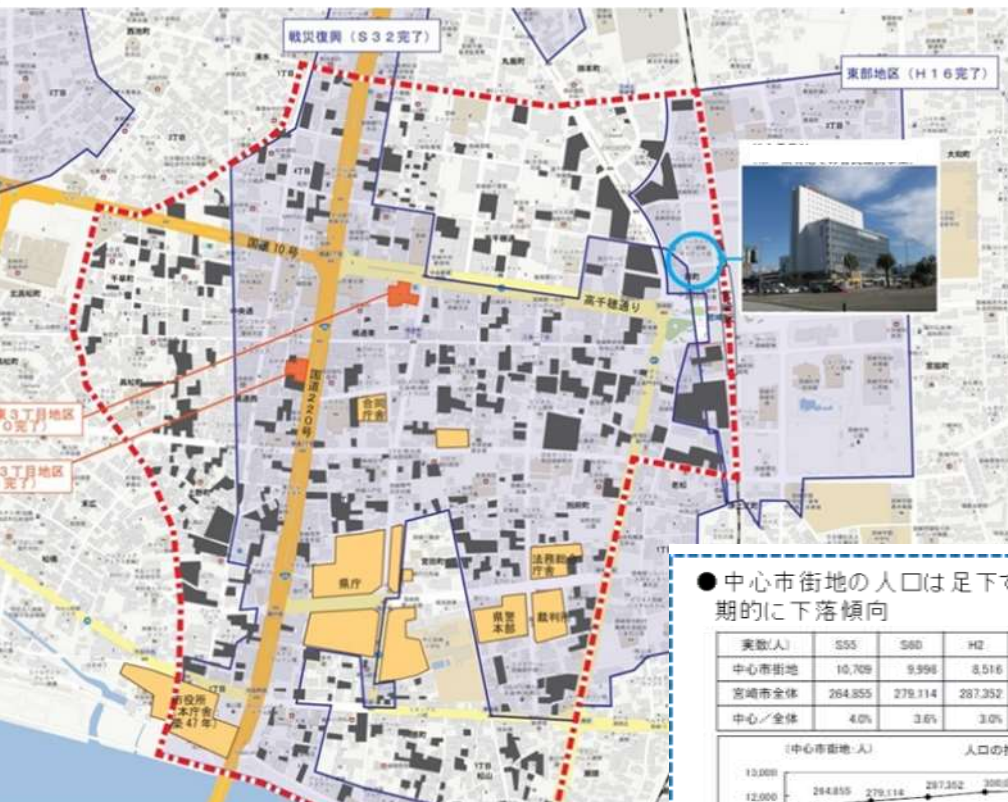
1. スポンジ化の状況

(1) 都市中心部の状況

中心市街地における空き店舗、空き地等の増加

- 中心市街地において、空き店舗、空き地等の低未利用地が増加している。
- このままの状態が放置されれば、コンパクトシティや中心市街地活性化のボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれも懸念される。

<宮崎市中心市街地の例>



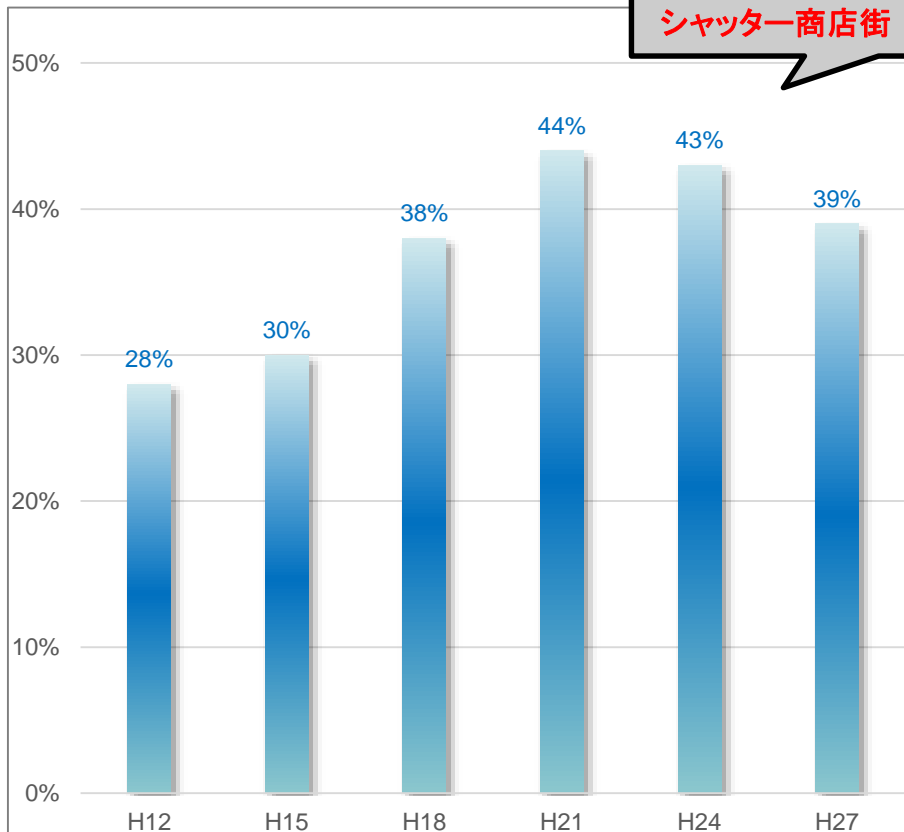
●中心市街地約162haのうち、平面駐車場等の空地：約21.6ha
→中心市街地の13.3%が空地



商店街における空き店舗の増加

○全国の商店街への調査によれば、足下では改善が見られるものの、商店街における空き店舗の増加が著しい。

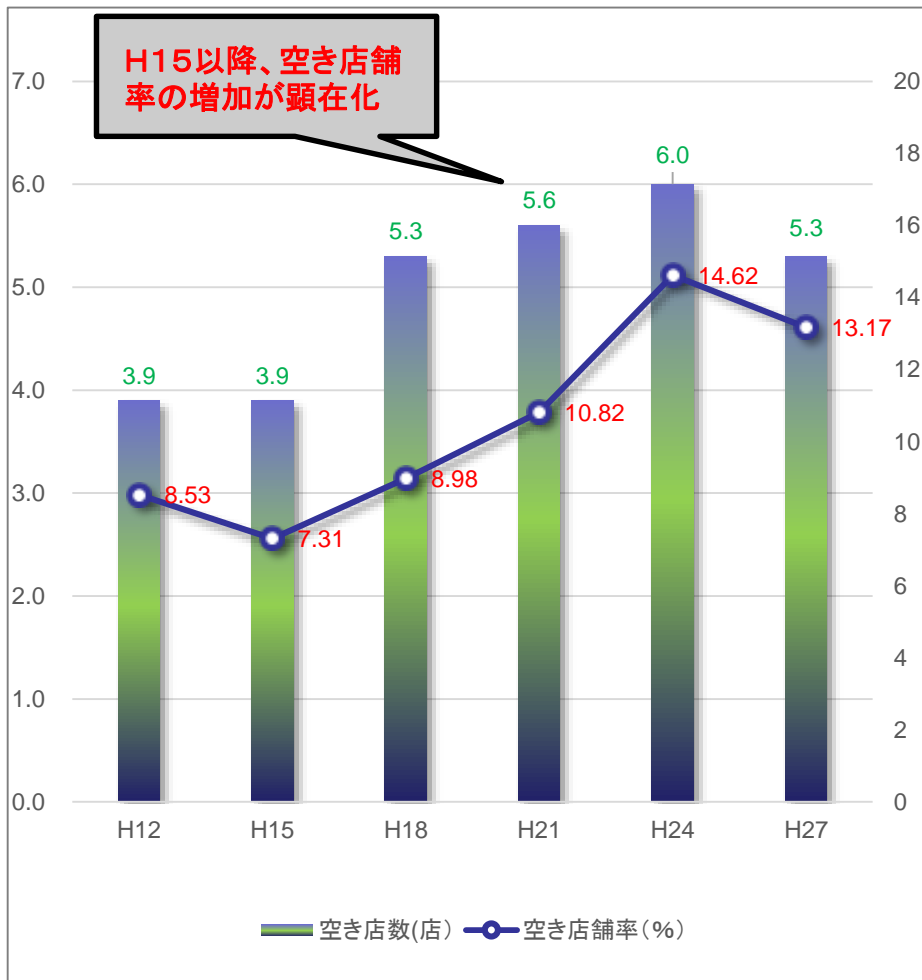
シャッター商店街の推移



商店街の約4割がシャッター商店街

※空き店舗率が10%超の商店街をシャッター商店街と定義

商店街あたりの空き店舗数及び空き店舗率の推移



H15以降、空き店舗率の増加が顕在化

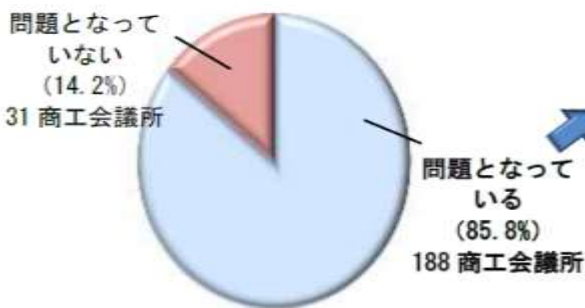
(出典)商店街実態調査報告書(平成12、15、18、21、24、27年版)

空き店舗、空き地等の利活用が進まない理由①

○日本商工会議所による調査によれば、人口規模に関わらず、多くの地域で中心市街地の空き店舗・空き地の問題が顕在化していると認識されている。特に、人口5万人未満の地域では9割超で問題と認識されている。

○一方で、空き店舗の所有者の大半は経済的にそれほど困っておらず、また、代々の土地への思いがあるなどの理由から、利活用に消極的な意向が伺える。

■中心市街地における空き店舗等の問題発生状況

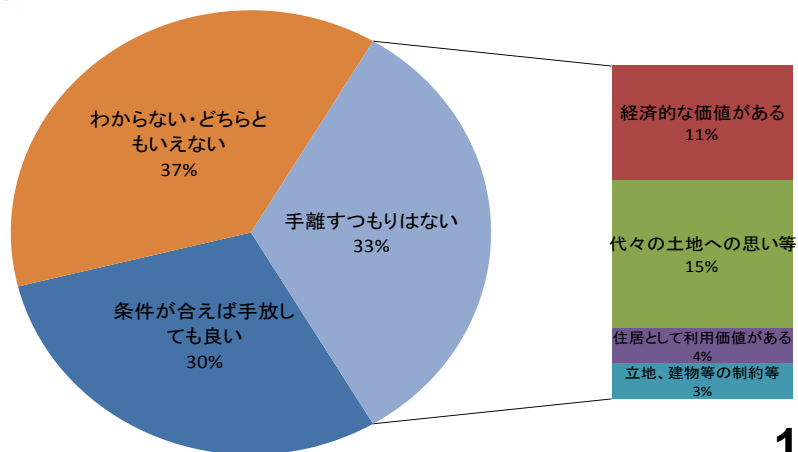


【回答商工会議所地域の人口分布】

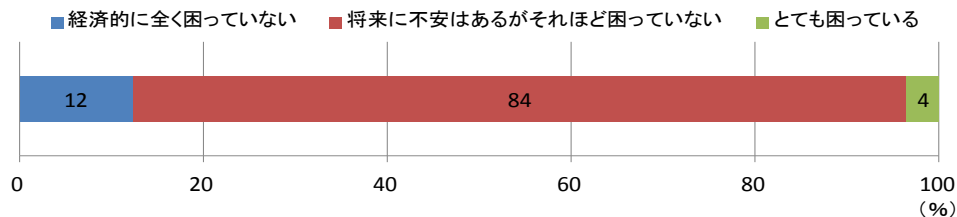
地域内人口	全回答数	「問題となっている」と回答した数	割合
100万人以上	3	2	66.7%
20万人以上100万人未満	43	35	81.4%
10万人以上20万人未満	43	38	88.4%
5万人以上10万人未満	54	44	81.5%
5万人未満	76	69	90.8%
合計	219	188	85.8%

出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」(平成27年6月・n=219)

■空き店舗等の売却意向と売却しない理由



■空き店舗等所有者の経済的状況

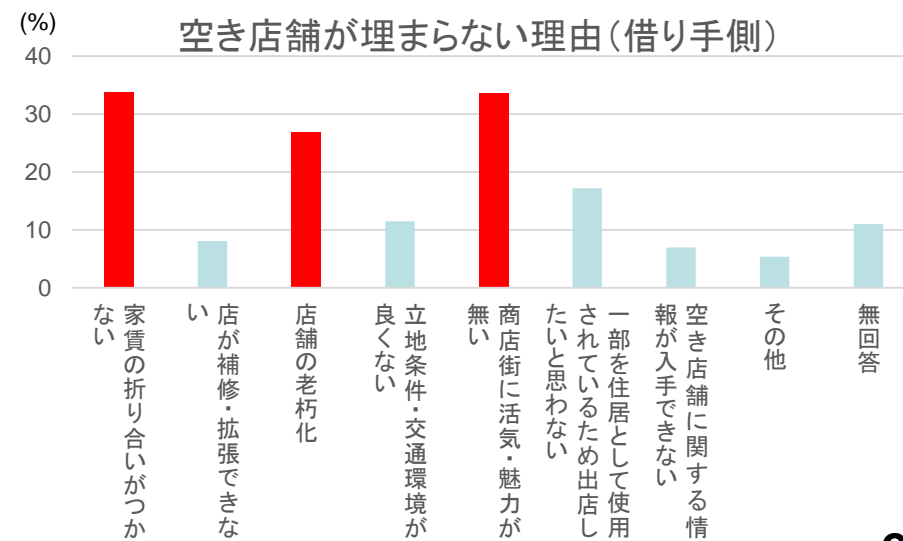
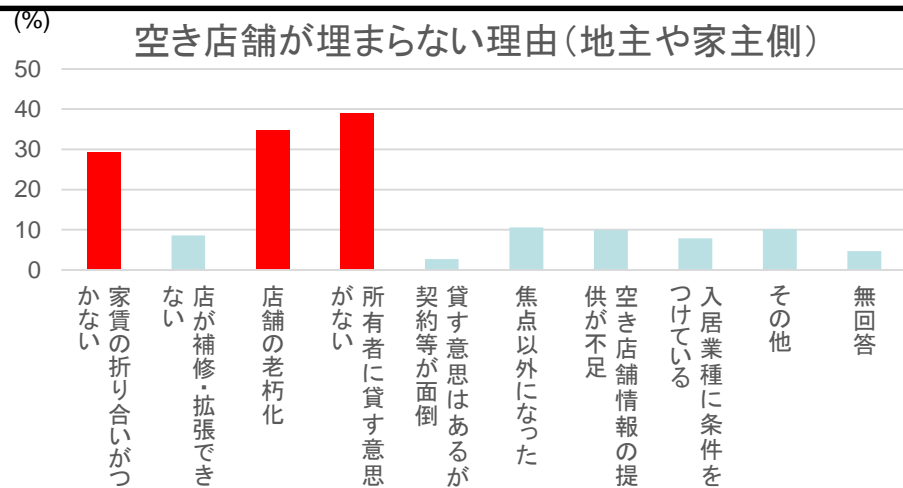
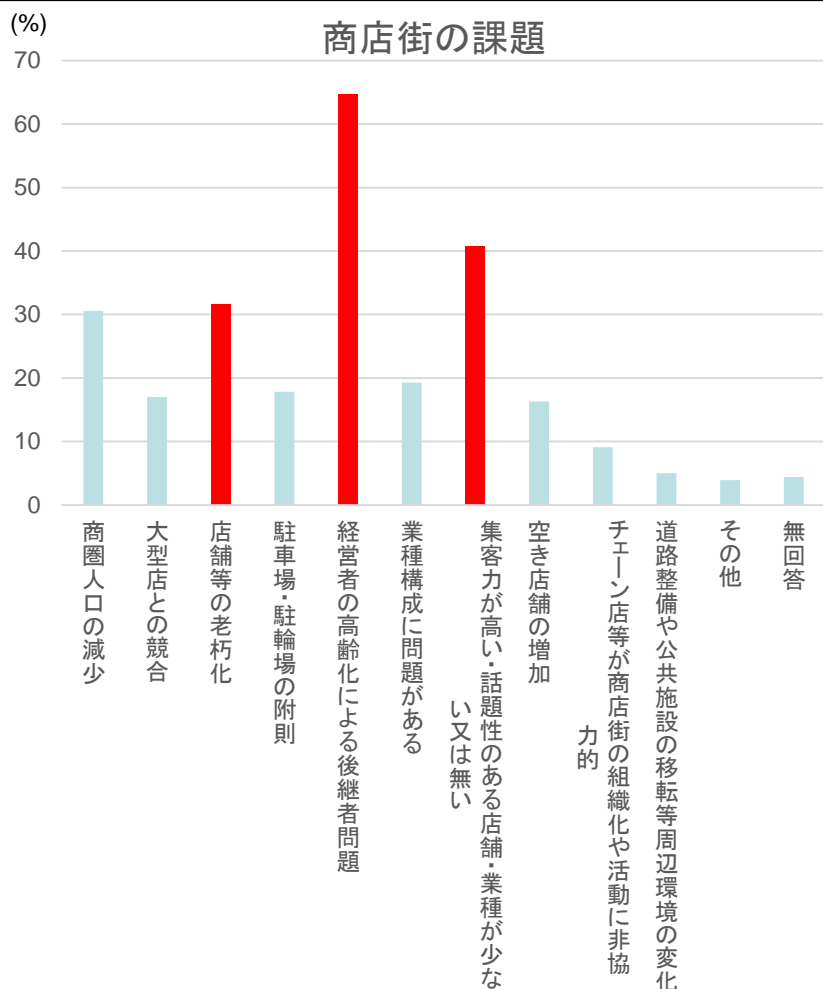


(出典) 日本商工会議所「空き地・空き店舗の利活用促進に関する研究会報告書」

空き店舗、空き地等の利活用が進まない理由②

○商店街側は、店主の高齢化による後継者問題や、魅力ある店舗の不在、店舗等の老朽化を課題として認識している。

○一方、貸し手側・借り手側それぞれの店舗・商店街に対する評価には開きがあり、このため家賃に折り合いがつかず貸借に至らないという実態がある。



(出典) 「商店街実態調査報告書」 (平成28年)

(注1) 空き店舗は、「以前は店舗として利用されていたが、現在は店舗として利用されていない建物で、内外装を施す程度で、商店として利用できるもの」を指す

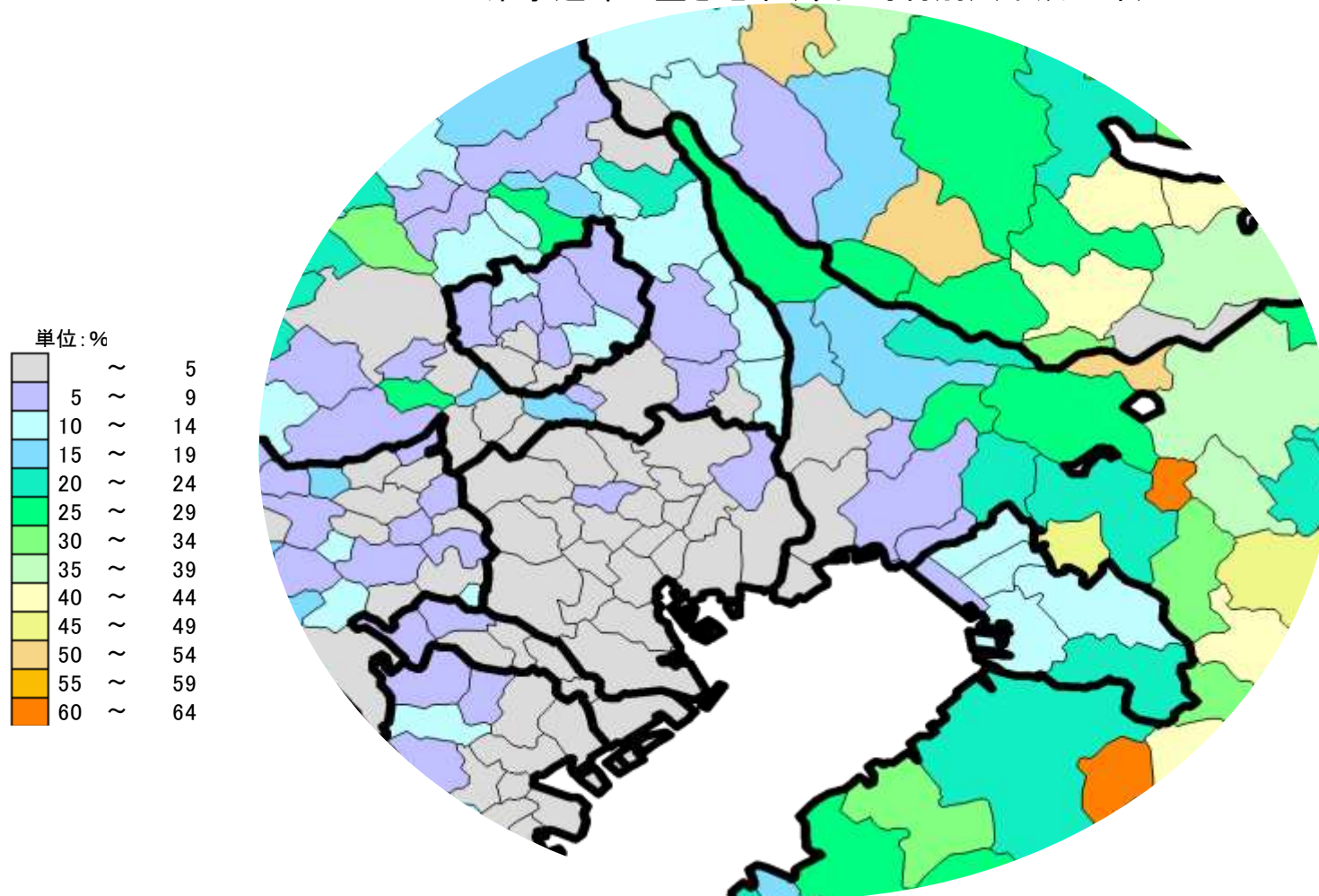
1. スポンジ化の状況

(2) 都市郊外部の状況

東京近郊(都心から50km圏内)の空き地率

○都心から50km圏内の東京近郊においても、世帯の所有する宅地に占める空き地の割合の高いところが多い。

東京近郊の空き地率(市区町村別)(平成25年)



(出典) 国土交通省「土地基本調査」

(注1) 本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

戸建住宅団地における空き家等の増加

- 大都市郊外において計画的に整備された戸建住宅団地では、住民の多くが同世代であることが多く、このような団地では、高齢化の進行・入居者の減少が一気に進む場合がある。
- 地域コミュニティが上下水道などのインフラを自主運営しているところが多いが、入居者の急激な減少に伴い、その維持管理が課題となっている。

■千葉県B地区

- ・都心から約70km圏に位置。
- ・住宅販売情報ではJR駅から「バス10分」とされているが、路線バスの本数は少なく公共交通の利便性は低い。

上下水道は団地管理組合が運営



空き家・空き地が多く存在

(グレーが空地)



適切に維持管理されていない道路も存在

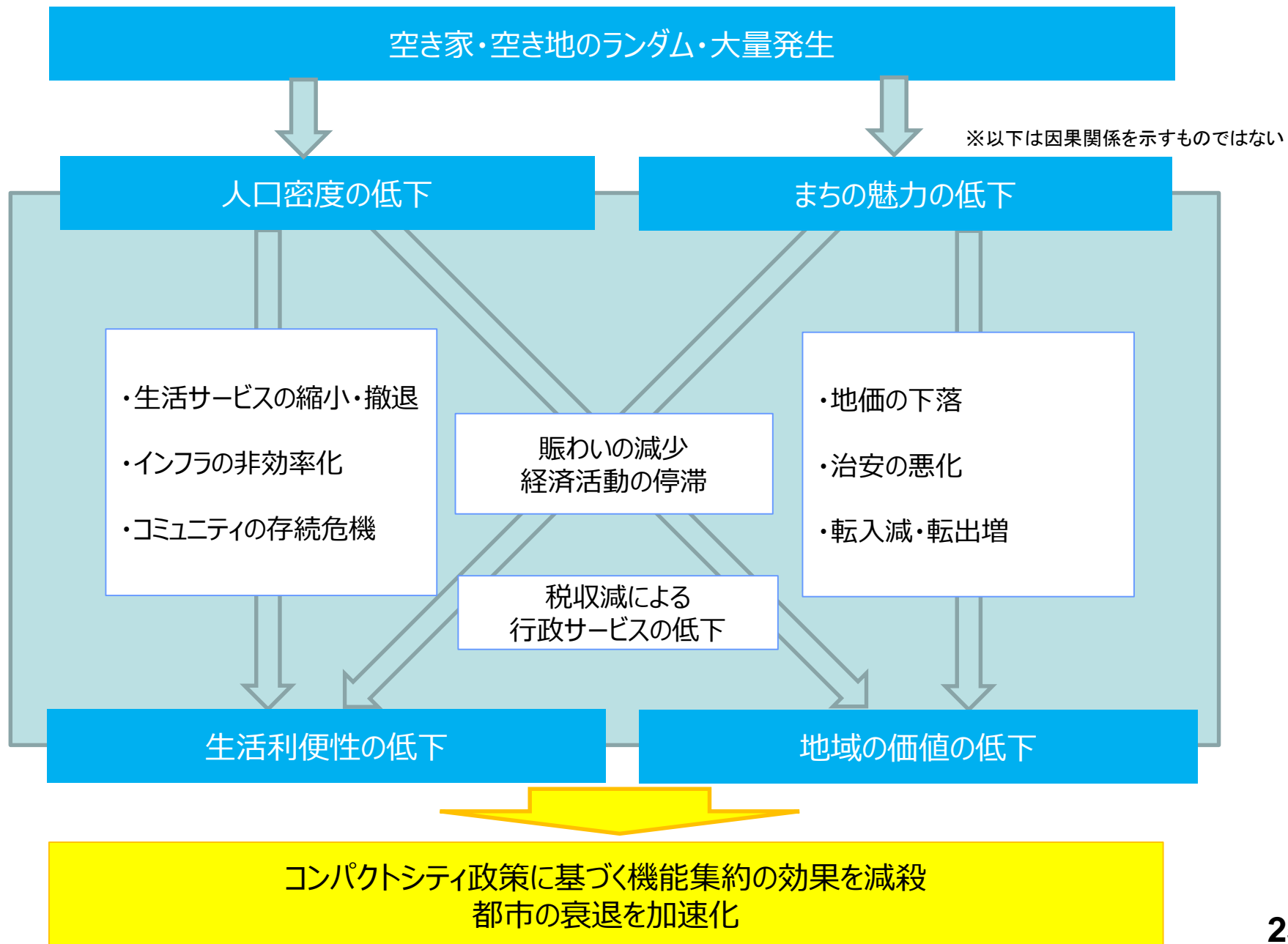


出典：都市縮退時代の都市デザイン手法に関する研究

出典：「都市をたたく」(饗庭伸(2016))

出典：都市縮退時代の都市デザイン手法に関する研究

2. スポンジ化がもたらす影響



2. スポンジ化がもたらす影響

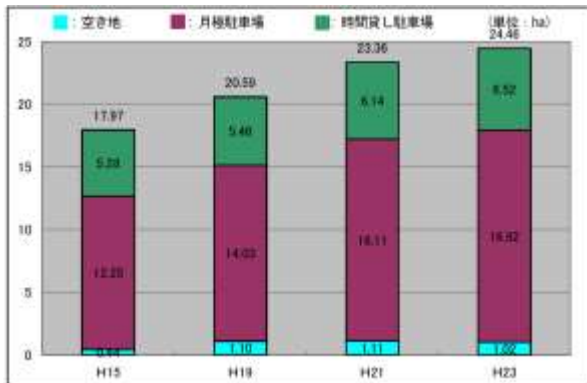
(1) 都市中心部における影響

○鳥取市の中心市街地では、空き地等の低未利用地や空き店舗数が近年大幅に増加。
 ○これに伴い、中心市街地の人口や歩行者数等も減少しており、まちの賑わいが低下している。

●鳥取市中心市街地(鳥取駅・鳥取城跡周辺地区)の現状①

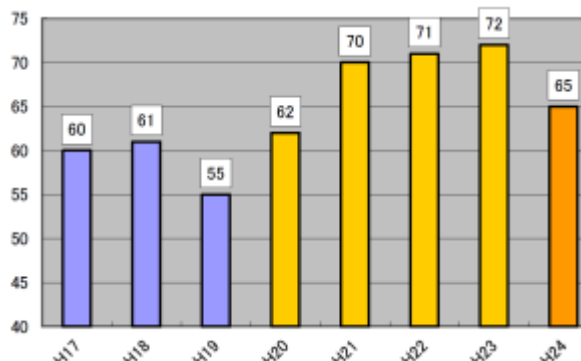
- ・空き家・空き店舗数 220軒以上【H25】
- ・商店街の空き店舗率 約12%【H25】
- ・空き地等の低未利用率 約12%【H23】

中心市街地の低未利用地の面積の推移



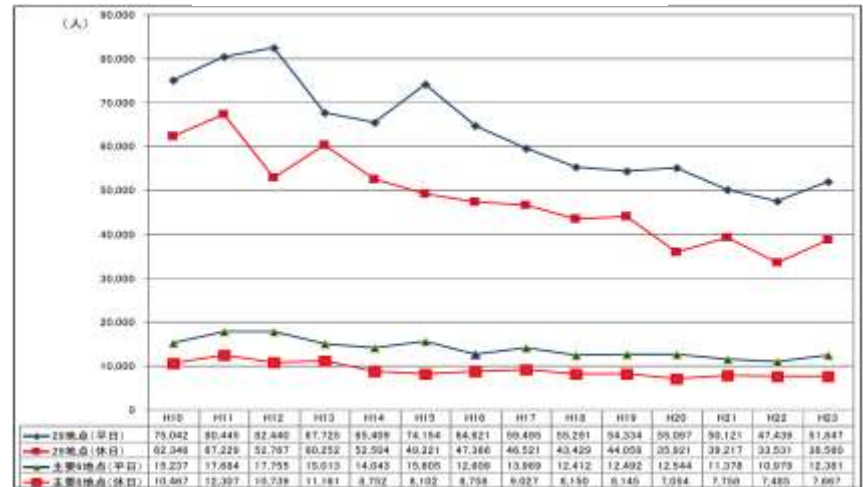
空き地等の低利用地は近年大幅に増加

空き店舗数の推移(単位:店舗)



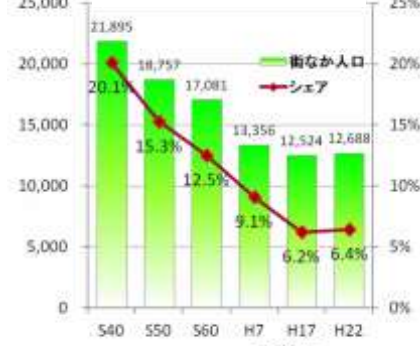
空き店舗数は平成23年まで続いた増加傾向から減少に転じたものの、売上げ低迷、高齢化、後継者不在による廃業が続いている

中心市街地29地点及び主要6地点における歩行者・自転車通行量の推移(平日・休日)



中心市街地における歩行者・自転車通行量は、全体的に減少傾向

街なかの人口の推移



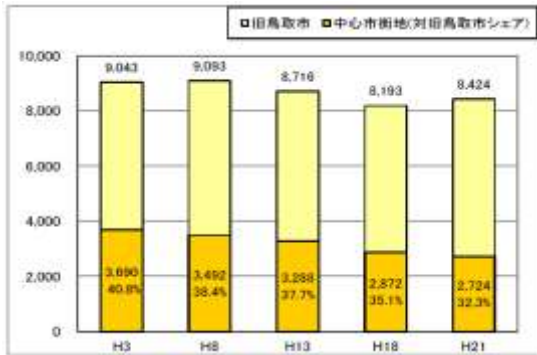
中心市街地の人口減少だけでなく、中心市街地に住む人の割合が大幅に減少

○少子高齢化や大規模小売店舗の郊外進出が進む中、中心市街地の事業所数、年間販売額も減少が続いている。

○この結果、中心市街地の地価の下落も続くとともに、まちの魅力が低下している。

●鳥取市中心市街地(鳥取駅・鳥取城跡周辺地区)の現状②

事業所数の推移



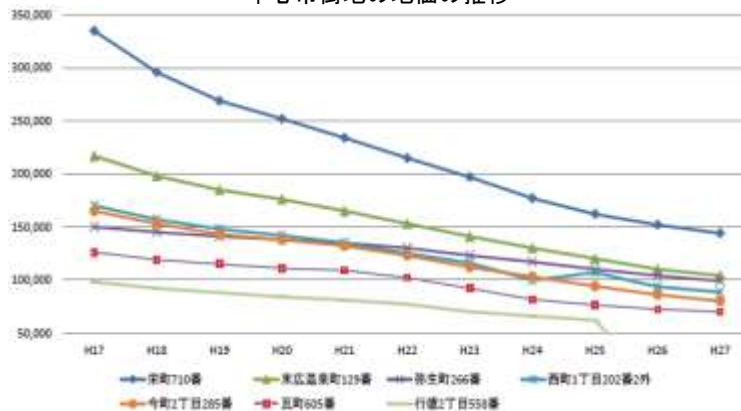
中心市街地における事業所数は年々減少

市内小売業の年間販売額の推移



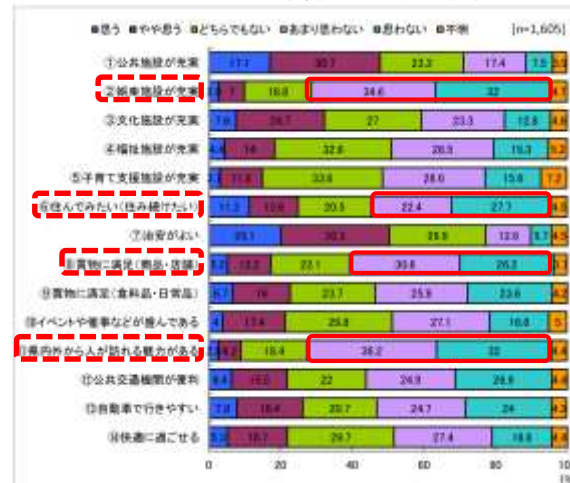
中心市街地の年間販売額は減少傾向が続いている

中心市街地の地価の推移



中心市街地の地価の下落は続いている

地域住民の中心市街地に対する印象



中心市街地の魅力は低下

景観・治安の悪化

○地方公共団体へのアンケート調査によれば、管理水準の低下した空き家、空き地等が及ぼす代表的な外部不経済は、「風景・景観の悪化」、「ゴミなどの不法投棄を誘発」、「火災の発生を誘発」、「防災や防犯機能の低下」と認識されている。

○空き地が周辺の地域や環境に及ぼす影響



○空き家・空き店舗が周辺の地域や環境に及ぼす影響



◆主な「その他」記入回答

- ・害虫、ねずみの発生、野良猫の温床(近隣住民への不快感、悪臭の発生、健康への影響等)
- ・建物の倒壊、落下物による危険の増大
- ・周囲の住環境の悪化(大気汚染、雑草・樹枝の隣地への侵入等)
- ・交通事故の誘発
- ・ホームレス 等

地方公共団体が認識する空き家・空き地等の代表的な外部不経済

風景・景観の悪化

ゴミなどの不法投棄を誘発

火災の発生を誘発

防災や防犯機能の低下

空き家が犯罪に利用された事例

○空き家を利用した様々な犯罪が生じている。

○詐欺でだまし取った金品等の送付先として空き家を使用した事例（2017年2月）（2016年5月）

○放置された空き家が、建物や土地を勝手に転売する詐欺行為の標的に（2017年2月）

○空き家の敷地に遺体を遺棄（2015年9月）

○空き家で大麻を栽培（2016年12月）

2. スポンジ化がもたらす影響

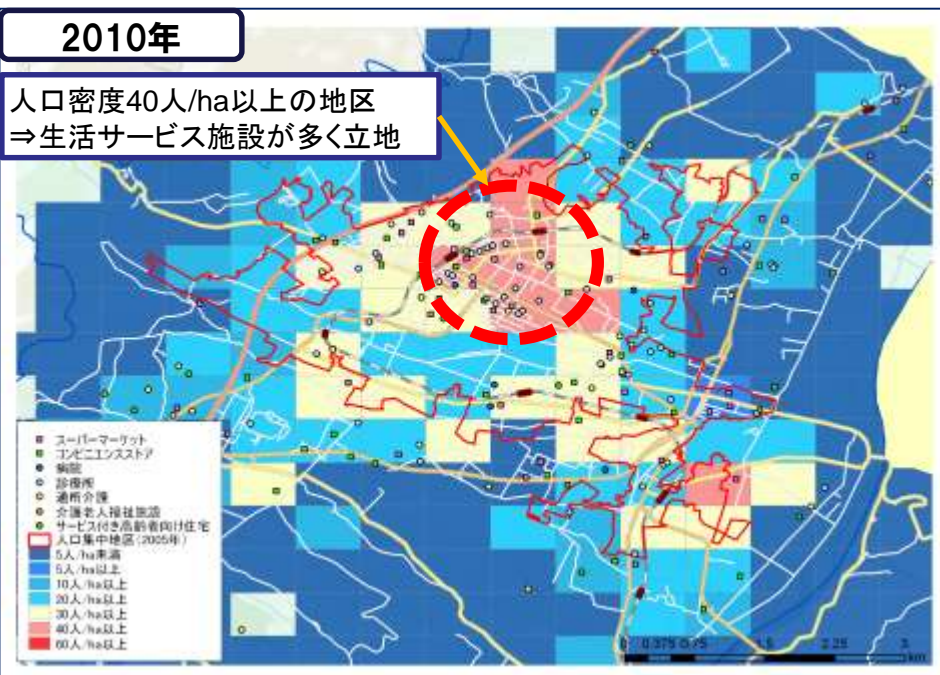
(2) 都市郊外部における影響

生活サービスの縮小・撤退

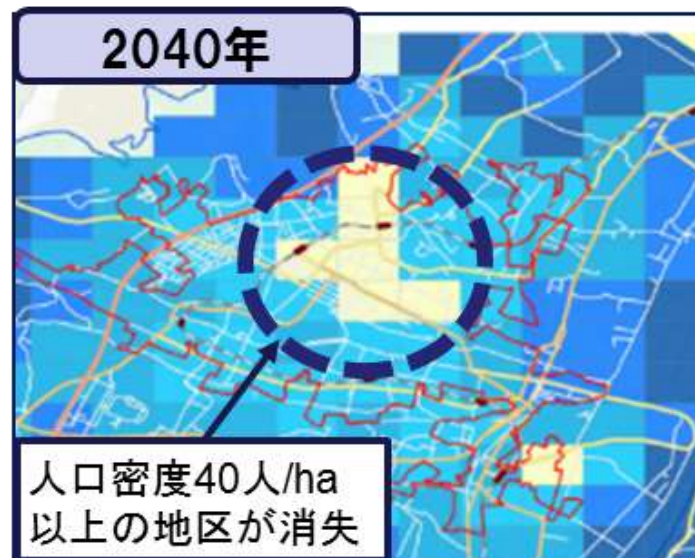
- スポンジ化は、第一義的には人口密度の低下をもたらす。
- 人口密度の低下は、都市のコンパクト化の効果を減殺し、サービス業の生産性を低下させ、その縮小・撤退を促す。薄く広がった市街地を持つ我が国の地方都市において、今後、さらなる人口密度の低下が進むと、医療、福祉、商業等のほか、公共交通などの生活サービスを維持・確保することが困難となる。特に、マイカーを運転できない高齢者等にとっては、生活に著しい影響が生じ、介護難民、買い物難民などの社会問題を助長することにもつながる。
- また、第3次産業は地方圏における雇用の重要な受け皿となっているため、地域の雇用機会の減少をもたらし、このような観点から地域経済の停滞と人口の転出を促すおそれも懸念される。

〈地方都市における人口密度低下のイメージ〉

2010年

人口密度40人/ha以上の地区
⇒生活サービス施設が多く立地現在のトレンド
のまま人口密度
が低下すると

2040年

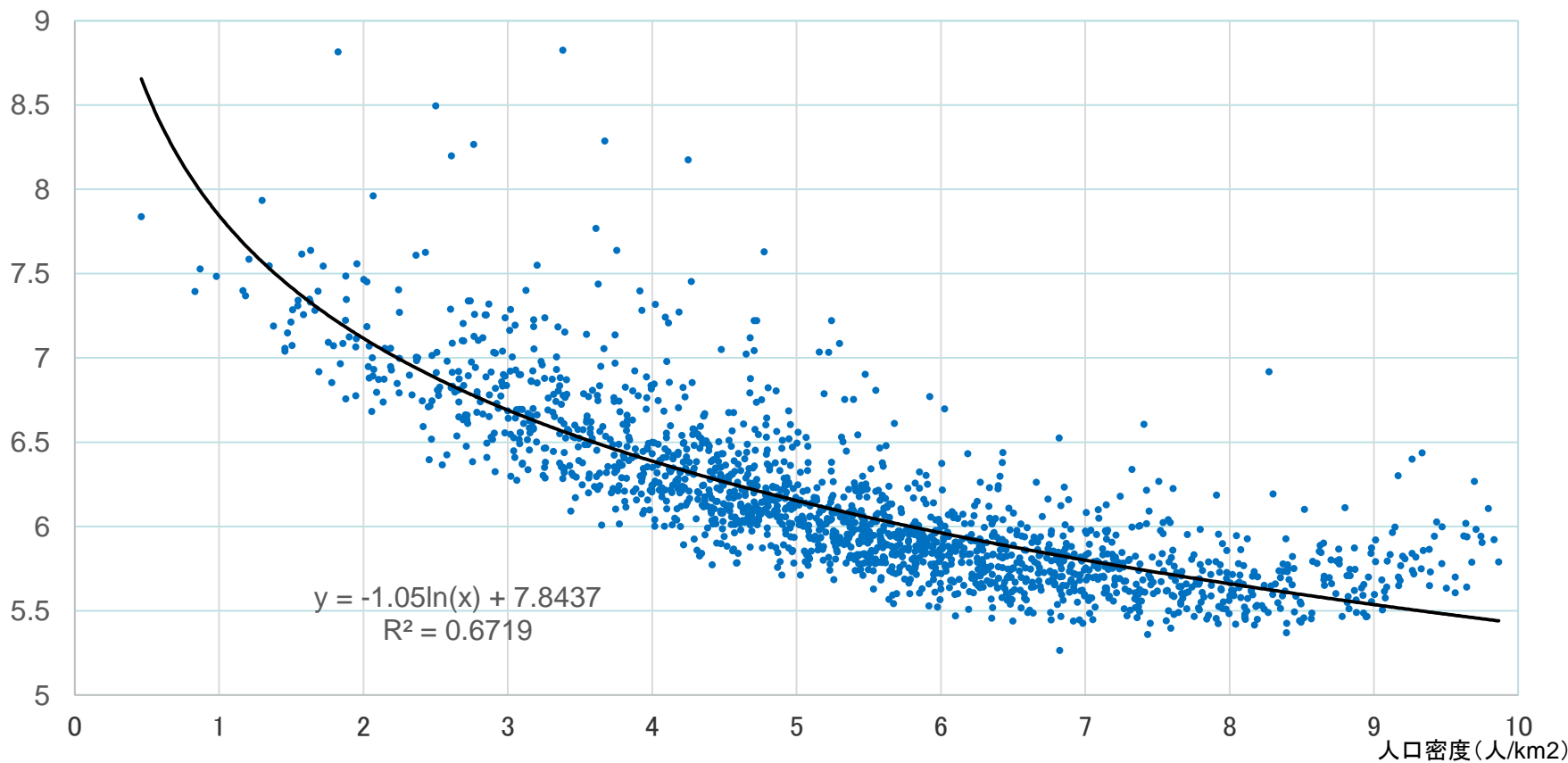
人口密度40人/ha
以上の地区が消失

施設の立地を支える商圏人口等が大きく減少し、全市的に生活サービス施設の存続が困難に

行政サービス・インフラ維持管理の非効率化

- 人口密度と一人当たり歳出額は、負の相関関係にある。
- スポンジ化が進み人口密度が低下すると、インフラの維持管理や各種行政サービスが非効率化する。その結果、サービス水準の切り下げや、住民の負担増によって対応せざるを得ない事態も想定される。

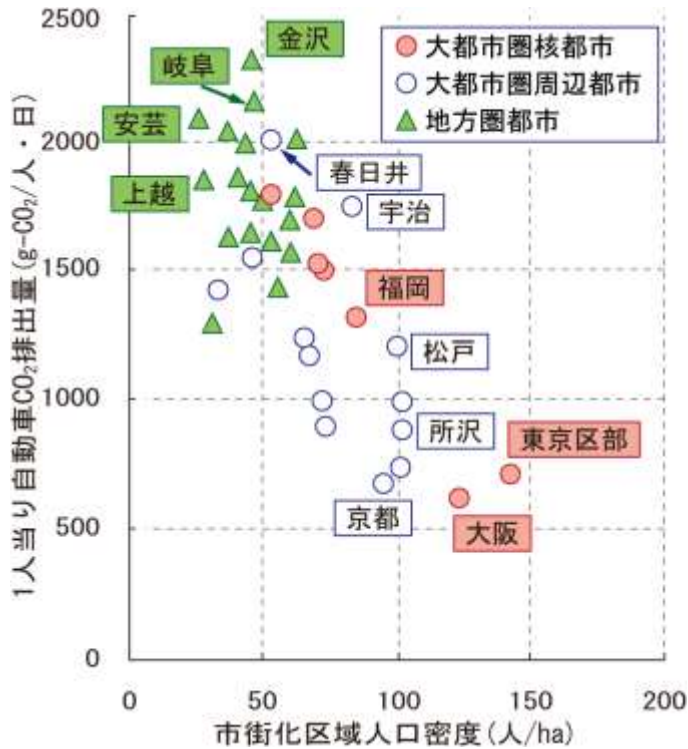
1人当たり歳出額(千円/人)



(注)行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

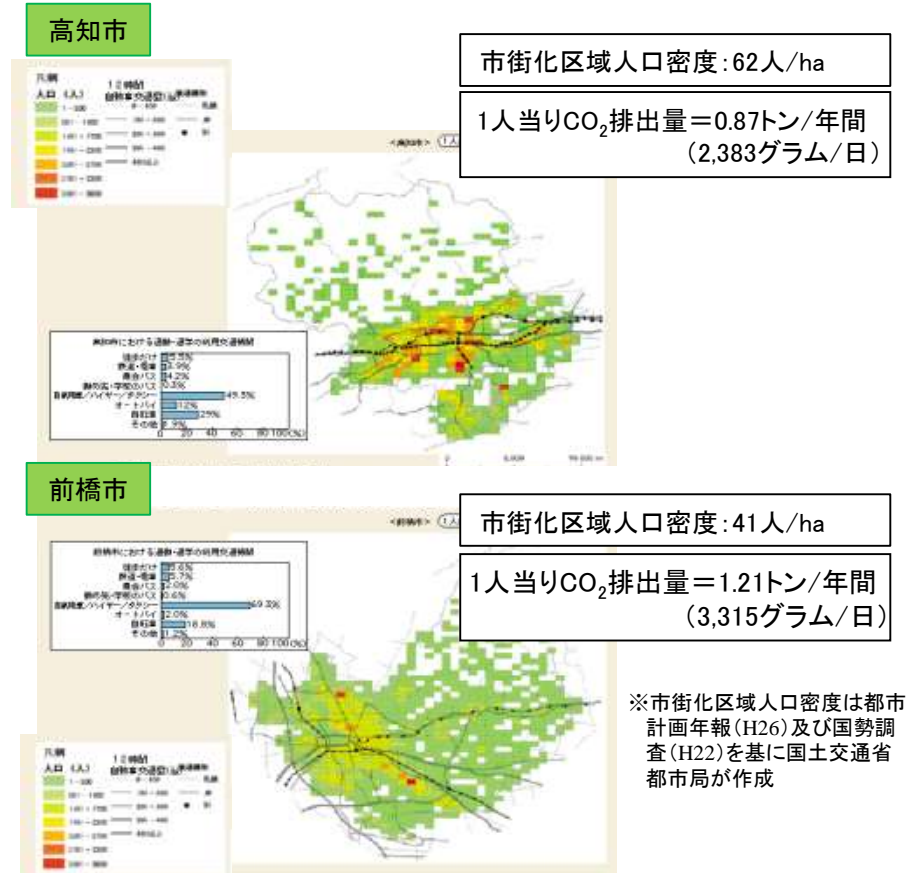
- 都市の人口密度が高いほど、自動車交通によるCO₂排出量が少なくなる傾向が見られる。
- 人口・面積が同規模の高知市と前橋市を比較すると、都市構造にまとまりがあり、自動車交通への依存度が低い高知市の方がCO₂排出量が少ない。

＜都市の人口密度と自動車のCO₂排出量＞



出典: 谷口守: 都市構造から見た自動車CO₂排出量の時系列分析、都市計画論文集 No.43-3、2008年10月

＜高知市と前橋市の比較＞



※市街化区域人口密度は都市計画年報 (H26) 及び国勢調査 (H22) を基に国土交通省都市局が作成

注: 1人当たりCO₂は、運輸旅客部門のみ

資料: 総務省『平成12年度国勢調査地域メッシュ統計』、2005財団法人日本デジタル道路地図協会、国土地理院『数値地図25000 (空間データ基盤)』より環境省作成

出典: 平成18年版環境白書より抜粋

■ 現況・課題図

高坂駅までの
路線バス

町内を循環する
コミュニティバス

唯一の
スーパー

凡 例		
公共公益施設等		官公庁施設
		教育文化施設
		厚生施設用地
		商業・業務
		その他
公園		公園
		法 面
バリアー		階段
		道路(勾配5%超)
バス		バス路線(川越観光バス)
		バス路線(コミュニティバス)

戸割店舗で空き店舗
化が顕在化



空き地・空き家の増加のおそれ



急勾配道路や階段
が多いエリア

● 急激な少子高齢化の進行等に伴い将来的に以下の課題が顕在化

- ① 急増する高齢者の生活が困難
 - ・ 丘陵地開発のため急勾配道路や階段等が多い
 - ・ 戸建住宅のバリアフリー未対応
 - ・ 徒歩圏域の生活利便施設不足
- ② 住宅の空家・空地化の急激な増加
 - ・ 現状で増加しつつある空地・空家が世帯減少に伴い急激に増加
- ③ センター施設の維持
 - ・ 人口減少による需要減により地区内で唯一のスーパーの維持が困難
- ④ バス路線の維持
 - ・ 民間路線バス、コミュニティバスの需要減による維持困難
- ⑤ コミュニティ活動の衰退
 - ・ 自治会活動の停滞

(出典) 第1回「住宅団地再生」連絡会議資料

戸建住宅団地の年齢構成特性

○戸建住宅団地については、同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っており、急激な高齢化が見込まれる。

【柏市】布施新町地域

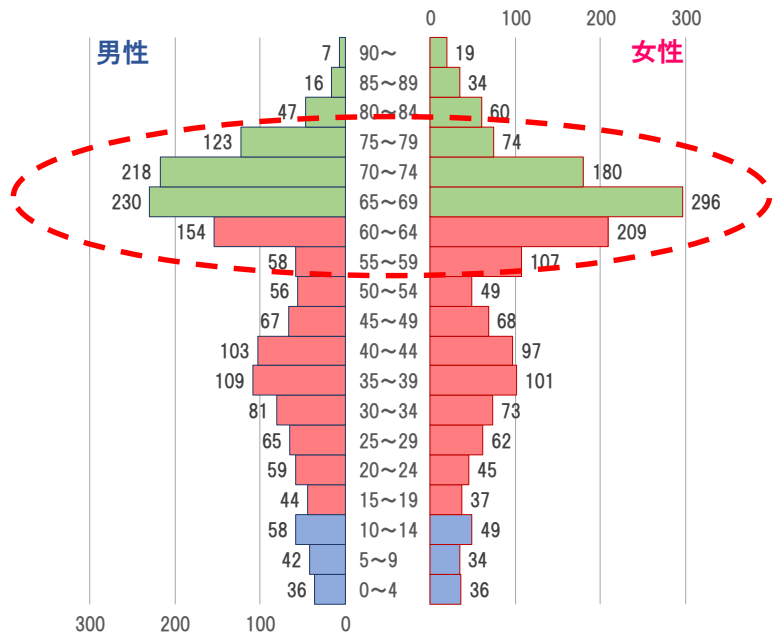
入居開始：S48年

持家率：約93% (H22)

高齢化率：40.1% (H22)

■ H22年5歳階級別人口

(人)



【鳩山NT】楓ヶ丘

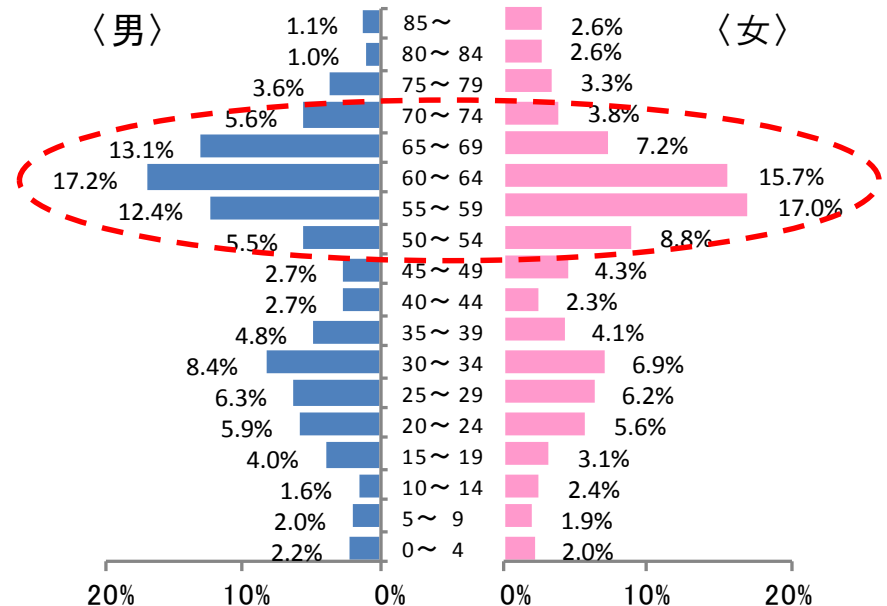
入居開始：S49年

持家率：約96% (H17)

高齢化率：21.9% (H17)

■ H17年5歳階級別人口比率

(%)



(出典) 柏市資料

持家率については、平成22年国勢調査結果を基に、国土交通省にて割合を算定。

(出典) 第1回「住宅団地再生」連絡会議資料

3. スポンジ化への対応

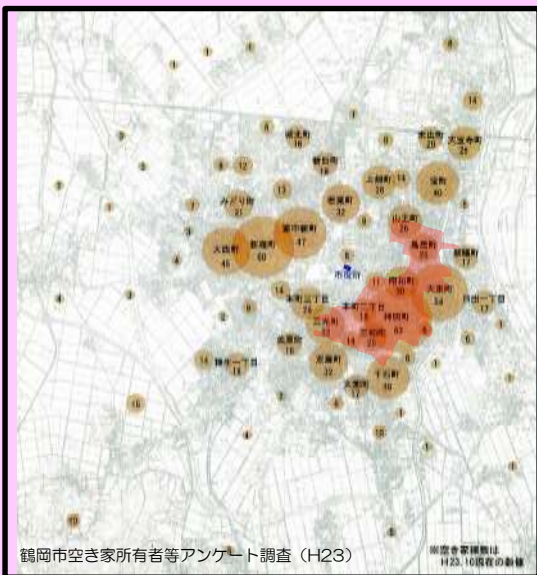
【山形県鶴岡市】

背景・課題

- ・高齢化した住宅地における相続等を契機とした空き家・空き地の増加
- ・狭隘で入り組んだ街路等不便な生活環境のため、若年世代は郊外へ居住する傾向
→不動産の流動性低下、中心市街地の衰退という悪循環

「ランドバンク事業」の推進

- ・ランドバンク事業を市のコンパクトシティ施策の柱と位置付け、NPO等と連携しながら推進。
- ・狭隘道路の拡幅、コミュニティ空間の整備など、公共投資によらない都市施設等の整備を推進。
- ・低未利用不動産の有効活用、住環境の向上を通じて、まちなか居住の推進、中心市街地活性化の効果も期待。

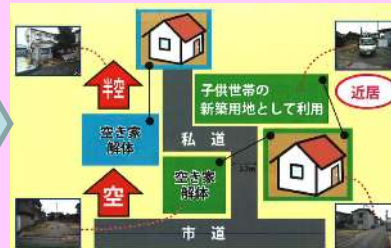


【ランドバンク事業】

- 「NPOつるおかランドバンク」が実施する空き家・空き地を活用した小規模連鎖型の区画再編事業。土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、隣地住民のニーズ（子ども世帯の住宅用地確保、駐車場の確保等）に応えつつ、狭隘道路の拡幅や狭小宅地の解消による住環境の向上を図る。
- コーディネートを行う仲介業者には仲介手数料等の対価が支払われるが、本事業が対象とする不動産の資産価値は低いため、基本的に仲介手数料のみでは権利者調整に要する多大な時間・労力に見合わない。このため、これを補てんする観点から、NPOが運用するファンドからコーディネート活動に対する支援が行われている。（上限30万円、補助率4/5）



相続等を機に、空き家・空き地が発生



流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行い、空き家・空き地の有効活用と住環境の向上を一体的に実現

【(株)北九州家守舎 (北九州市)】

- 低未利用建物の家守型リノベーション事業※を通じて、都市型産業の育成と雇用の創出を実現し、縮退が進みつつある市街地の再生・活性化を図ることを目的に、平成24年に会社を設立。官民が連携したリノベーションまちづくりに取り組んでいる。
- リノベーション事業者は、着工前にテナントを先付けし、空室リスクを回避。改修工事費用（投資額）は、家賃収入と投資回収期間から逆算し、投資リスクを最小限に。回収した資金（利潤）の一部は周辺の他事業に再投下し、エリア価値の向上に寄与。
- 行政は、建物用途変更等の行政手続の相談窓口の一本化、不動産オーナーへの啓発、広報PRなどで支援。

※家守型リノベーション事業：北九州市が民間の専門家とともに策定した「家守構想」に基づき、リノベーション工事に際し、補助金に依存せず、民間のみで行う自立型の事業。

▶ リノベーション案件[転貸型投資]のモデルケース

- 家守事業者が、建物をオーナーから借り上げ、入居者を募って4人が入居可能なシェアハウスにリノベーション投資。
- 家守事業者は、入居者から集める賃料と、物件オーナーに支払う賃料の差額で投資額を回収。3～5年で初期投資を回収する投資計画が基準。



■ リノベーション案件の具体事例

ポポラート三番街 (工房付きの集合店舗)



2012年4月オープン

Before



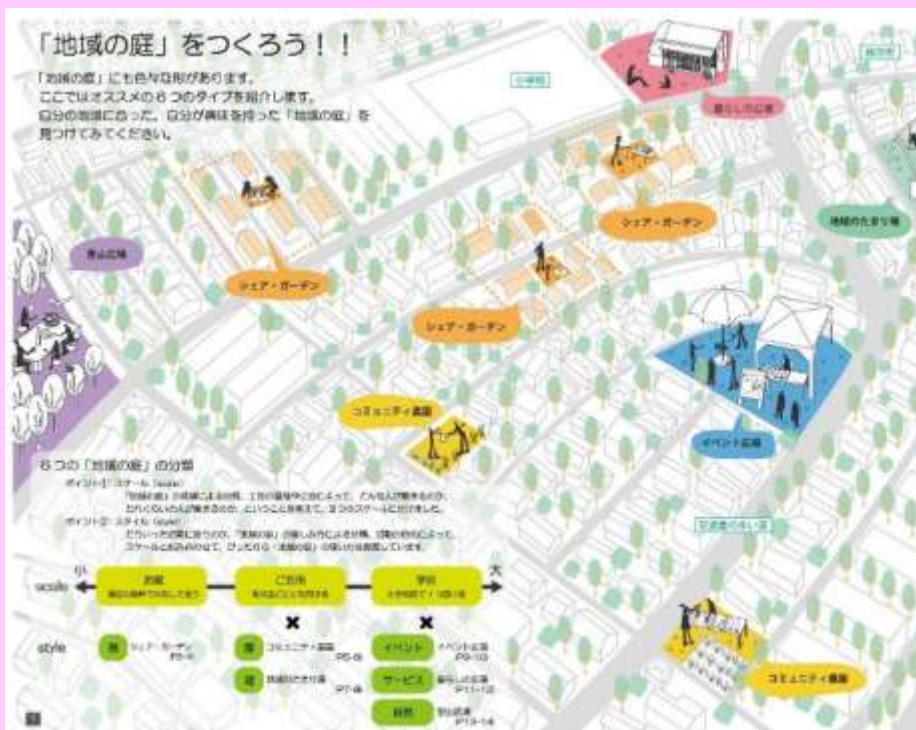
(従前の用途) 婦人服店 (雑居ビルの2階部分)
 (改修後の用途) 入居予定者の希望に基づき小さな区画に分けることで、これまで自宅で活動をしていた作家たちが入居しやすい条件を実現した工房付きの店舗 (19店舗、集合工房からなる)
 (投資主体) 建築事務所が家守事業者として実践

(出典) (株)北九州家守舎会社概要ほか各種資料を基に国土交通省作成

【千葉県柏市】

カシニワ制度

- 土地を貸したい土地保有者、使いたい市民団体等、支援したい人の情報を集約し、市が仲介を行う「カシニワ情報バンク」や、一般公開可能な個人の庭、地域の庭を登録する「カシニワ公開」等の、みどりの保全・創出を目的とした取組。
- 空き地を活用して市民の手で保全・創出されたみどりや、個人の庭のみどりを「カシニワ=かしの庭・地域の庭」と位置付け、交流促進、魅力向上を図る。



カシニワ情報バンク

カシニワはみなさんのお気持ちや情報が出会うことで生まれます。この出会いの場を「カシニワ情報バンク」と名づけました。ぜひご利用ください。

● 土地情報 ●

土地使ってください

林や空き地など管理に困っている土地を登録しませんか。

● 団体情報 ●

土地使わせてください

里山、広場、花壇、草場。仲間と一緒に作ってませんか。

● 支援情報 ●

あげますください

庭木や腐葉土、あげます。庭づくりのアドバイスしてくださいetc。カシニワを支援したいしてほしい方はこちら。

公開しています

公開しているカシニワは大きく分けると2つのタイプ。みんなで緑を作り出す「地域の庭」とほらら自分たちだけの庭を周囲におすそ分けする「オープンガーデン」。

みんなのカシニワ 地域の庭

みんなでお手入れしている広場、花壇、林を一般公開しています。

身近なカシニワ オープンガーデン

庭を一般公開すれば、まわりに自然がおすそ分けできるねという発想から生まれました。あなたの庭も、ぜひオープンガーデンに登録してください。

カシニワ・スタイル

自分で思いつくまま多様なイベントを主催して楽しむ、それがカシニワ・スタイル。どんなことができるのかという方に、これまでの事例をご紹介します。実践のサポートもしています。

広場を使って

カシニワを気軽に使って事例集を参考にして、イベントを主催しちゃおう。名づけて「ふらっと広場」。お気軽にお問合せください。

お庭を使って

草木染め、採れたて野菜のバーベキュー、お手製ベンチ、ハーブティー、ガーデニング、チーズやソーセージのくんせい。気軽にお庭を使って「ふらっとガーデン」のイベントを主催しよう。

出典：柏市作成資料

危険な空き家等への対策

- ・市町村長による特定空き家等に対する除却、修繕等の措置の助言又は指導、勧告、命令、代執行が可能（空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空き家法））
- ・空き家法に基づく勧告を受けた特定空き家等に係る敷地は住宅用地特例から除外（固定資産税等）

空き家等の有効活用・適切な維持管理の促進

流通促進

- ・良質な住宅ストックの形成と流通促進による住宅市場の活性化
- ・全国版空き家・空き地バンク
- ・小規模不動産特定共同事業（クラウドファンディング等）

有効活用

- ＜都市計画における対応＞
- ・低未利用土地利用促進協定制度
 - ・市民緑地認定制度（案）

- ・空き家等の有効活用・除却等に対する補助
- ・地方公共団体による空き家の有効活用・除却等に対する特別交付税措置
- ・民都機構等による空き店舗等のリノベーション事業等に対する金融支援

放棄宅地化の抑制

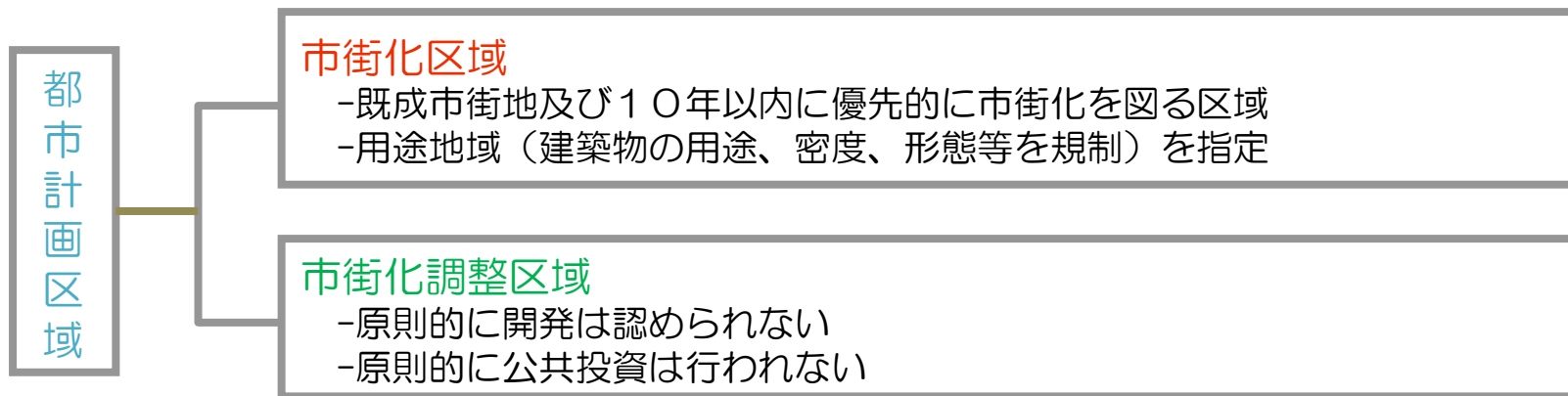
- ・跡地等管理協定制度 等
- ・相続人が相続した空き家等を譲渡した場合の特別控除（所得税・個人住民税）

所有者不明・多数の土地問題

- ・所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン

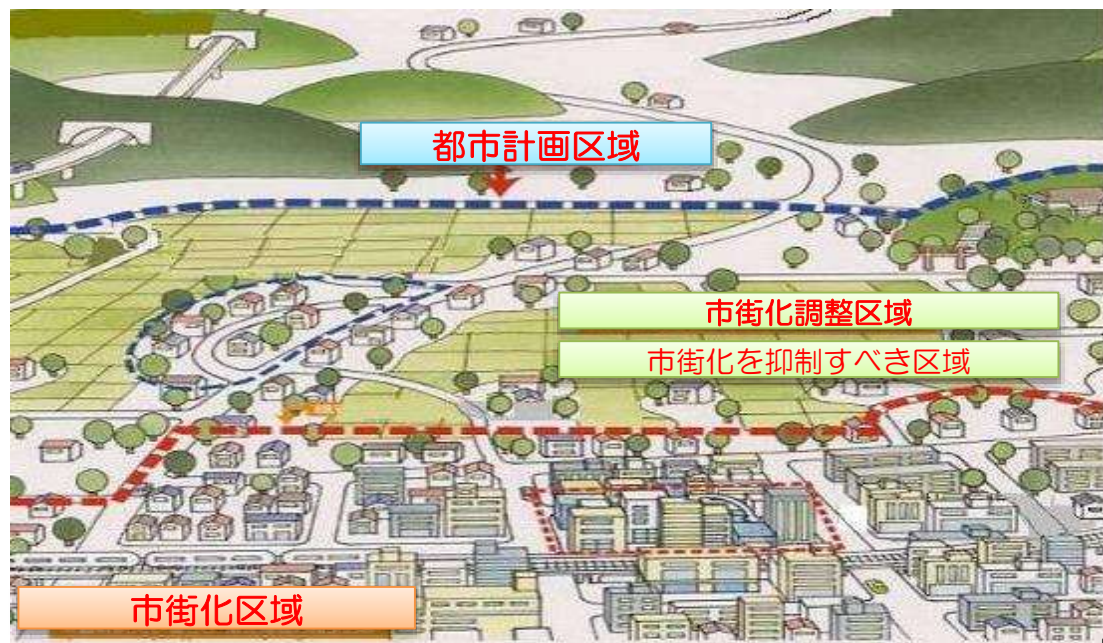
○概要

- ・無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため都市計画区域を区分するもの



○特徴

- ・都市的な公共投資・開発事業・開発行為規制、農業投資・農地転用規制、土地税制等各種の施策を総合的にバランスさせる上で根幹となるゾーニング
- ・開発許可制度による計画コントロール



(改正都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行)

背景

- 地方都市では、高齢化が進む中で、市街地が拡散して低密度な市街地を形成。大都市では、高齢者が急増。

法律の概要

●立地適正化計画（市町村）

- 都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的な**マスタープラン**を作成
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネットワーク型コンパクトシティ**）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- 外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 税制
- 民都機構による出資等の対象化 算
- 交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 算

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

- 市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- 市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 算

◆歩いて暮らせるまちづくり

- 附置義務駐車場の集約化も可能
- 歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- 歩行空間の整備支援 算

◆区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール

- 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市町村による働きかけ

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

◆区域内における居住環境の向上

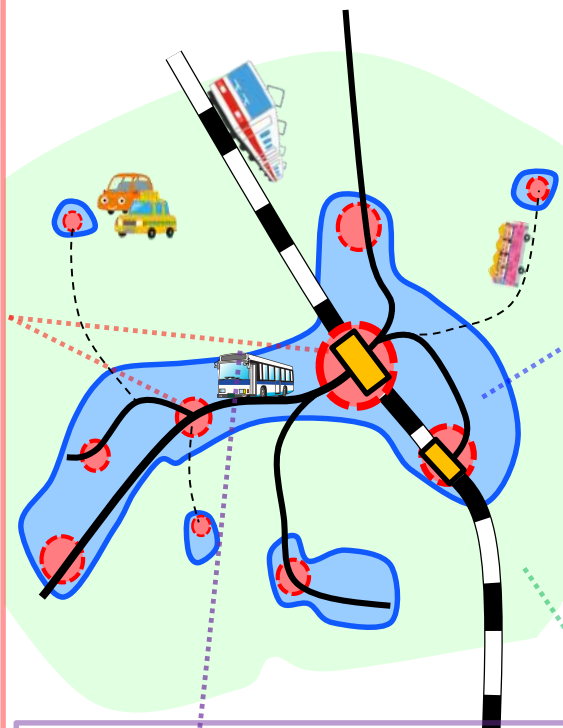
- 公営住宅を除却し、区域内で建て替える際の除却費の補助 算
- 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度（例：低層住居専用地域への用途変更）

◆区域外の居住の緩やかなコントロール

- 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市町村による働きかけ
- 市町村の判断で開発許可対象とすることも可能

◆区域外の住宅等跡地の管理・活用

- 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ
- 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制度
- 協定を締結した跡地の適正管理を支援 算



公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

◆公共交通を軸とするまちづくり

- 地域公共交通網形成計画の立地適正化計画への調和、計画策定支援（地域公共交通活性化再生法）
- 都市機能誘導区域へのアクセスを容易にするバス専用レーン・バス待合所や駅前広場等の公共交通施設の整備支援 算

※下線は法律に規定するもの

低未利用土地利用促進協定制度

(改正都市再生特別措置法 平成28年9月1日施行)

- ・人口減少等を背景として、まちなかで増加している低未利用の土地、建築物の利用促進を図るため、当該土地、建築物等の有効かつ適切な利用に資する施設の整備及び管理に関する協定制度。
- ・地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、低未利用の土地、建築物等の利用の促進を図ることにより、都市再生の効果を最大化。

協定の内容（市町村長が認可）

- ・協定の目的となる低未利用の土地、建築物
- ・施設の整備・管理の方法に関する事項
- ・協定の有効期間
- ・協定に違反した場合の措置

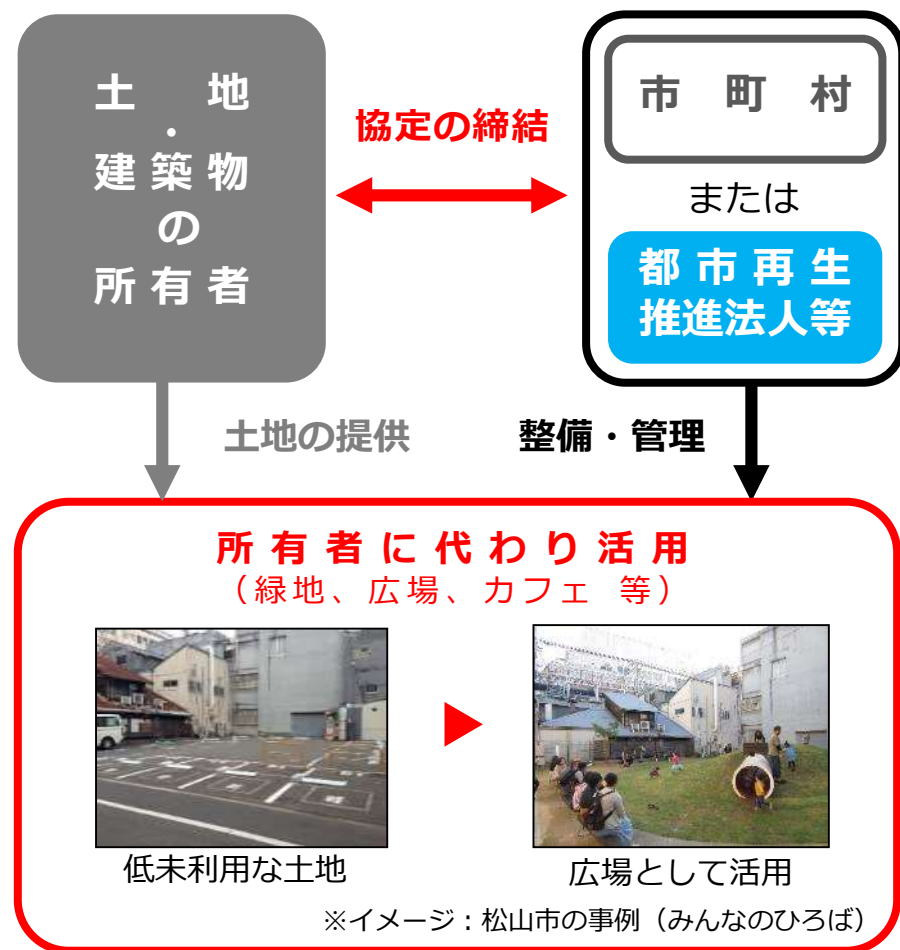
協定の効果

- ・樹木保存法に基づく樹木保存義務の実施主体として、都市再生推進法人を追加
→低未利用土地に存する保存樹木の適正な管理ができる
- ・緑地管理機構・景観整備機構の業務の特例
→緑地管理などのノウハウを有する法人が低未利用土地の管理を実施することが可能になる

関連予算

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業（H29予算案：0.92億円）

- ・都市再生推進法人が低未利用土地利用促進協定に基づき実施する施設整備への補助
※広場整備、デッキの整備、樹木の整備等
- ・補助率：1/2以内（かつ地方公共団体の負担額以内）



①跡地等管理区域について

(改正都市再生特別措置法 平成26年8月1日施行)

➤ 空き地が増加しつつある既存集落や住宅団地等において、空き地における雑草の繁茂、樹木の枯損等を防止し、良好な生活環境等を維持するため、跡地等の適正な管理を必要とする区域及び跡地等の管理に係る指針を定めることができる(居住誘導区域には定めることができない)。

②跡地等管理指針について

○指針に記載することが想定される内容

・跡地等を適正に管理する上での留意点

〔 病虫害が発生することがないように適切に除草等を行う旨
除木の枯損が発生した場合に伐採を行う旨 〕

・適正な管理水準

➤ 指針に即して跡地等の適正な管理が行われるよう、市町村は所有者等に対して指導や助言などを行う。

➤ 跡地等の適正な管理が行われず、生活環境等が損なわれている場合、市町村は所有者等に対して指針に即した管理を行うように勧告することができる。



雑草の繁茂



廃材の堆積

③跡地等管理協定について

➤ 所有者自ら跡地等を適正に管理することが困難な場合、市町村又は都市再生推進法人等は、跡地等管理区域内で所有者等と管理協定を締結して、当該跡地等の管理を行うことができる。

(都市再生推進法人等が当該協定を締結するときは市町村長の認可が必要)



雑草の草刈、中低木の剪定

市民緑地認定制度

※都市緑地法等の一部を改正する法律案(平成29年2月10日閣議決定)

制度背景

- 都市部において、良好な都市環境の形成に不可欠な緑地・オープンスペースが未だ不足している地域が存在
- 財政面の制約等から、地方公共団体が用地取得し都市公園を整備することには限界がある一方で、都市内で使い道が失われた空き地等が増加



市民緑地認定制度の創設

都市緑地法において市民緑地認定制度を創設し、土地所有者の協力の下、NPO法人や企業等の民間主体が設置管理者として空き地等を公園的な空間に整備・公開する取組を促進する。

<概要>

民有地を地域住民の利用に供する緑地として整備・管理する者が、設置管理計画を作成・申請し、市区町村長の認定を受けて、一定期間市民緑地を整備・利活用する制度

認定基準(案)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ○対象区域
緑化地域又は緑化重点地区内 | ○設置管理期間
5年以上 |
| ○設置管理主体
民間主体(NPO法人、住民団体、企業等) | ○面積要件
300m ² 以上 |
| ○緑化率
20%以上 | 等 |

支援措置(案)

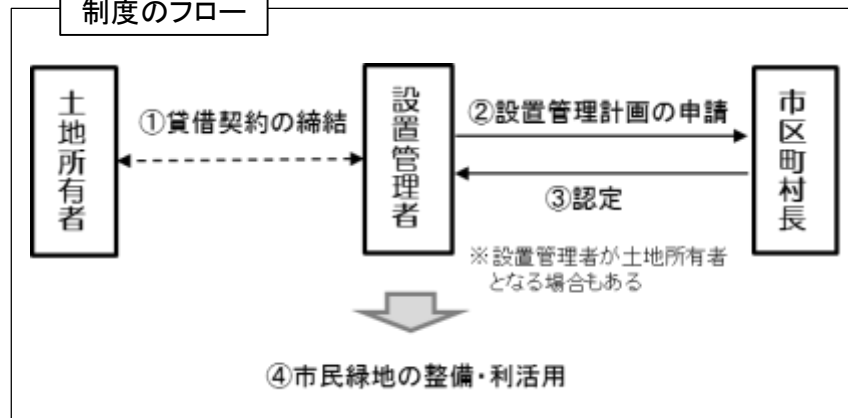
税制) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の軽減 (無償貸付時に限る)
(3年間 原則1/3軽減(1/2~1/6で条例で規定))

※平成31年3月31日までの時限措置

予算) 緑地保全・緑化推進法人が設置管理する市民緑地における植栽、ベンチ等の施設整備に対する補助 (1/3負担)

[市民緑地等整備事業の拡充]

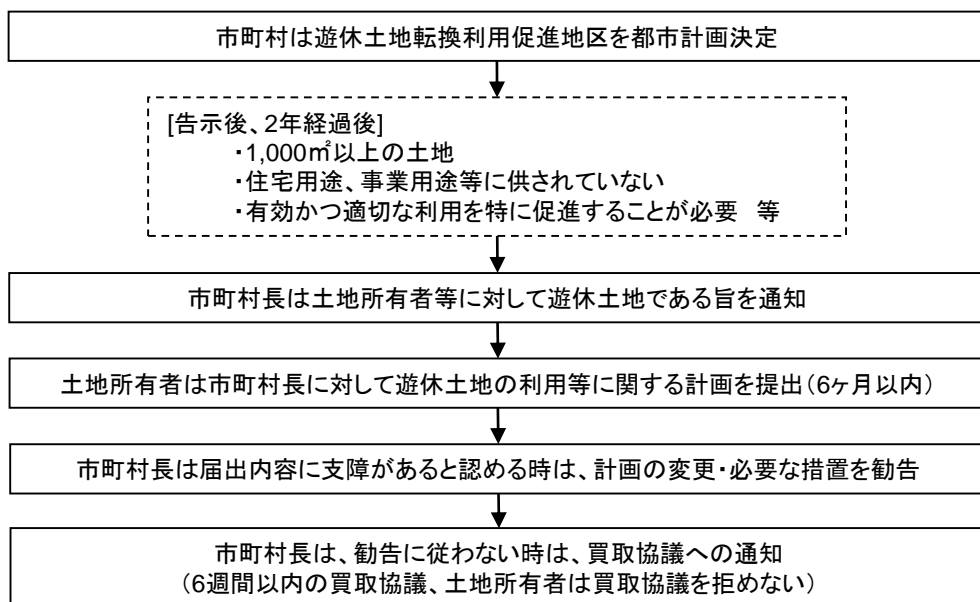
制度のフロー



市民緑地のイメージ

- ・ 相当期間にわたり住宅や事業等の用途に供されていない市街化区域内的の遊休土地（5千㎡以上）について、土地所有者の能動的な取組を求めることによって、効果的な土地利用転換を図り、周辺地域と一体となった良好な市街地の形成、都市機能の増進を図ることを目的として、都市計画に遊休土地転換利用促進地区を定める。
- ・ 遊休土地の土地所有者等に対し、市町村長による通知、勧告、買取協議の措置を講じることにより、計画的な土地利用転換を積極的に実現。
- ・ 平成3年に5地区、平成4年に1地区が指定。

■ 遊休土地転換利用促進地区指定後のフロー

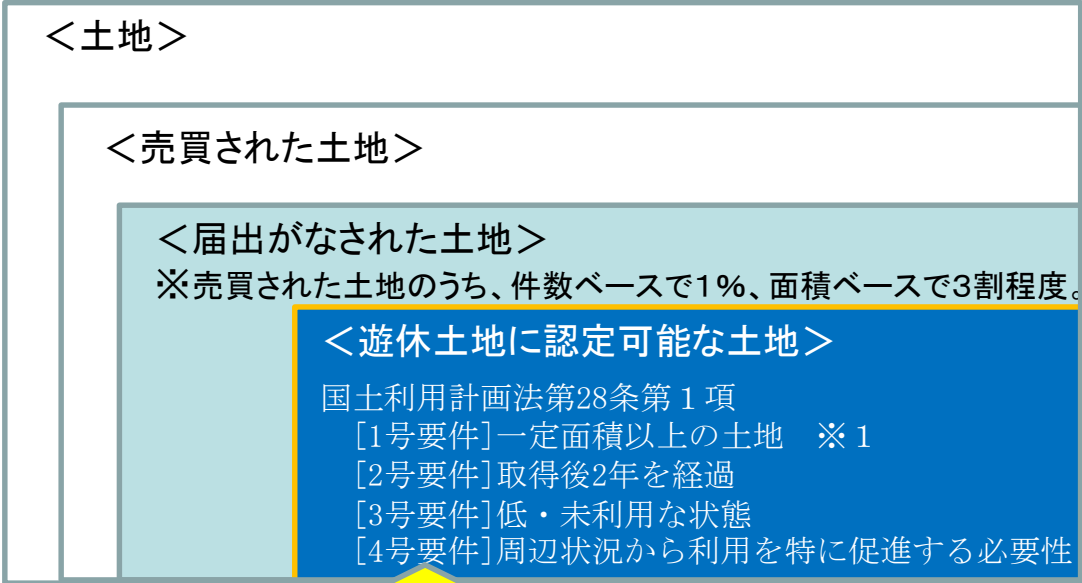


■ 活用実績

所在地	地区数	面積 (ha)	計画 年月日	通知・届出 (地区数)	地区指定理由	現在の 利用状況
神奈川県 川崎市	5地区	4.6 (5件計)	H3.12.26	3地区	土地区画整理事業完了後も、長期間未利用地であったため。	共同住宅 等
東京都 墨田区	1地区	1.0	H4.7.13	1地区	社宅跡地として長期間未利用地であったため。	共同住宅 等

※ 6地区において全て、勧告、買取協議は行われていない。
また、既に遊休土地が解消されたことより都市計画は廃止されている。

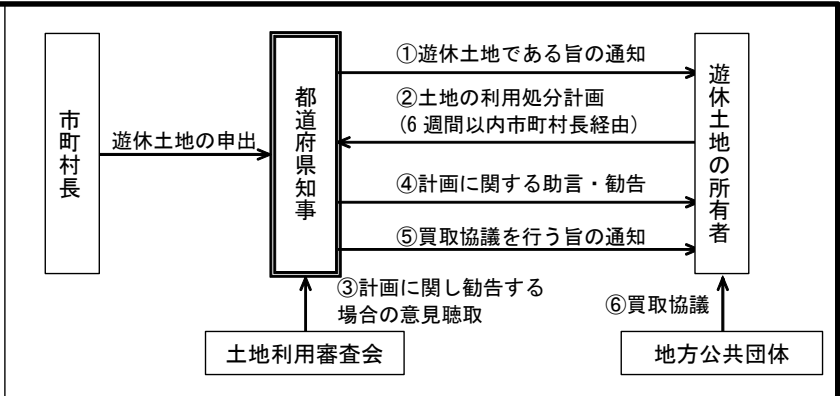
○国土利用計画法に基づく土地取引の許可又は届出がなされたもののうち、低・未利用状態の大規模でまとまった土地であって、利用を特に促進する必要がある場合、土地所有者に対し、遊休土地である旨を通知し、利用処分について必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度。



※1:1号要件

	市街化区域	都市計画区域	都市計画区域外
規制区域	1,000㎡	3,000㎡	5,000㎡
監視区域	都道府県（指定都市）が規則で定める面積		
その他	2,000㎡	5,000㎡	10,000㎡

このうち、市町村長の申出に基づき、都道府県知事が認定した土地の所有者に対し、遊休土地である旨を通知。その土地所有者等から当該遊休土地の利用処分の計画を提出させた上、必要な助言、勧告等を行い、その積極的な活用を図る制度である。



民間都市開発事業における契約的手法の活用

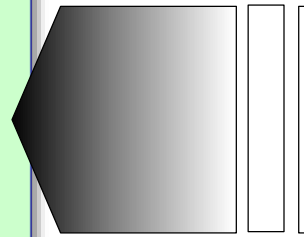
民間都市開発事業の公共貢献により整備された公共公益施設の整備・維持管理を担保するために、協定等の契約的手法を活用。

例：都市再生特別地区を活用した民間都市開発

《公共貢献の主な取り組み》

- 駅前の都市基盤施設整備
 - ・ 歩行者空間の整備
 - ・ 地下広場整備 等
- 国際競争力強化に向けた施設整備
 - ・ 国際化に対応した医療施設の整備
 - ・ 子育て支援施設の整備 等
- 快適で安全なまちづくりの推進
 - ・ 公共的駐車場・駐輪場の整備
 - ・ 防災支援機能の強化 等
- 多面的な環境対策
 - ・ 緑化空間の整備 等

官民の協定により公共貢献を将来的に担保



《協定書に記載される主な内容》

甲：地方公共団体、乙：民間都市開発事業者

(施設等の整備及び維持管理等)
 ○乙は、建築物(用途等を含む)、広場、空地等の建設、整備及び維持管理を行う責務を負う。

(履行の確認等)

○甲は、乙の責務の履行状況を、次の時点に確認する。

- ・ 建築基準法に基づく建築確認申請の提出前
- ・ 建築物の竣工時
- ・ 建築物の竣工後、概ね1年毎の時期
- ・ その他、甲が必要と判断したとき

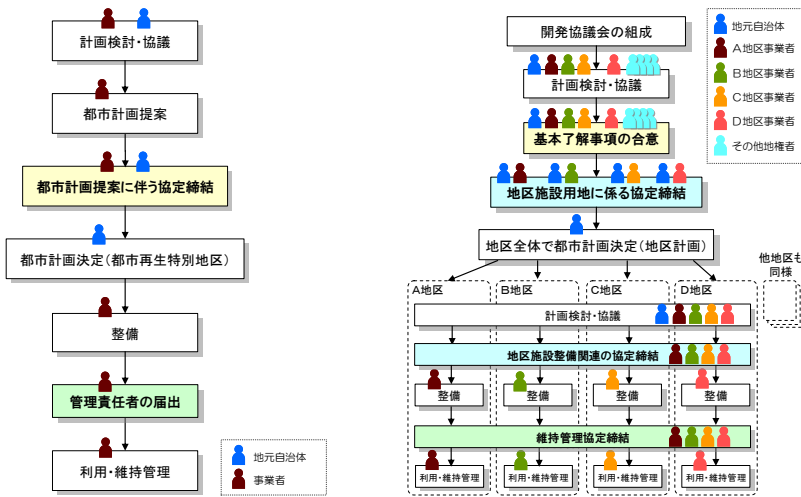
(是正等の措置)

○甲は、乙の責務が履行されないときは報告を求める。
 ○甲は、必要に応じて乙に是正内容を通知する。
 ○甲は、乙が是正しない場合、指導に従わない事実を公表することができる。

(地位の承継)

○乙は、建築物及び敷地を第三者に譲渡する場合、当該第三者に本協定書の地位を承継させるものとし、以後も同様とする。
 ○地位の承継がなされる場合、当該地位を有していたものは、速やかに甲に通知する。

※協定締結に係るスキームのイメージ



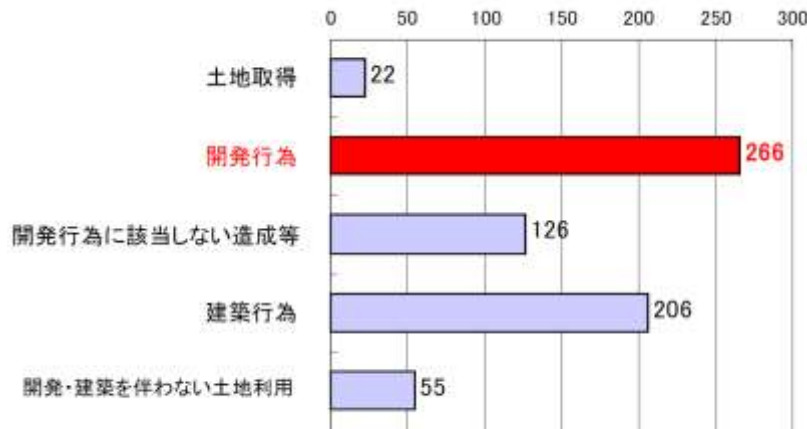
開発行為に係る契約的手法の活用状況

- 一部の地方公共団体では、まちづくり条例や開発指導要綱等において、開発行為に関して行政と開発事業者等との協定締結について規定。
- 協定締結の具体的な内容としては、開発行為により設置される公共施設の適正な管理に関するものが多いほか、防災措置や負担金等に関するものなども見られる。

条例・要綱調査(協定締結の実態)

全国の自治体のうち、協定締結の規定を設けている条例・要綱は301件、うち開発許可に関するものは266件であった。

■協定締結の規定を設けている条例・要綱数(対象行為別)



※ 条例・要綱総数: 1092件 (条例: 476件、要綱: 591件、その他: 25件)

(出典) 平成20年度 今後の土地利用コントロール手法のあり方に関する調査検討業務報告書 土地利用に関する条例・要綱回答一覧を基に集計

開発指導要綱等による協定締結の例

■札幌市宅地開発要綱

- 公園用地を市に移管しない場合には、市と施行者等との間で公園の維持管理等に関する協定を締結
- 開発に先立ち、開発行為により設置し、又は確保する公共公益施設等の整備、引継ぎ等について、施行者とこれらを管理することとなる者(管理者)とで協議し、協定を締結

■堺市宅地開発等に関する指導基準

- 市に移管しない広場、雨水の流出抑制施設等の公共的施設について、市と管理者との間で協定を締結
- 管理者が未定の場合、開発事業者と協定を締結し、管理者が明らかとなった時点で再度管理者と協定を締結

■沼津市土地利用事業指導要綱

- 市長と事業主との間で工事に伴う災害補償や、工事の施工方法、防災工事の施工を確保するための措置、工事完了後の施設の管理等について、協定を締結

■三鷹市まちづくり条例・三鷹市開発事業に関する指導要綱

- 共同住宅等の建築又は開発行為により宅地開発を行う場合は、公共公益施設の設置等について事前協議を求めるとともに、開発事業に関する協定を締結
- 開発事業者は、まちづくり協力金により、市が行うまちづくりに協力

※従前より20戸(区画)以上戸数が増加する場合(100戸(区画)未満の開発事業の例) : (増加戸数(区画数) - 19) × 10万円

用途の廃止を届出で把握して調整を図る取組事例

- ・兵庫県は、大規模集客施設撤退に際し届出を求める条例改正を、平成28年10月から施行。
- （※）兵庫県大規模集客施設の立地に係る都市機能の調和に関する条例
- ・今後、集客施設の閉店増加が見込まれる中、都市機能への影響を考慮し、届出制度を創設。

大規模集客施設：①物品販売業を営む店舗、②飲食店、③映画館、④劇場又は観覧場で当該用途に供する部分の床面積が1,000㎡を超えるもの

改正の背景・理由

- ・近年、人口減少や高齢化の進行、インターネット販売の拡大など、集客施設の運営・経営にとって厳しい社会環境に
- ・老朽化した集客施設も増加しつつあるが、採算性の低い施設は、建替等の更新を行うことが困難な場合がある



今後、閉店する集客施設がこれまで以上に増加することが予想される。

【課題】

規模の大きい集客施設の閉店は、周辺の都市機能（道路交通、景観等）に悪影響を及ぼすおそれ

（例）施設のために整備された道路車線等が閉店後も放置されると周辺交通に混乱を生じさせる。

空き店舗の不適切な維持管理により景観が悪化する。



改正の概要

①用途廃止の届出

店舗等の用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超える大規模集客施設の設置者は、当該大規模集客施設を店舗等の用途に供することを廃止しようとするとき（閉店しようとするとき）は、用途の廃止後の建築物・敷地の利用計画、維持管理計画等について、その3月前までに、知事に届け出なければならない。

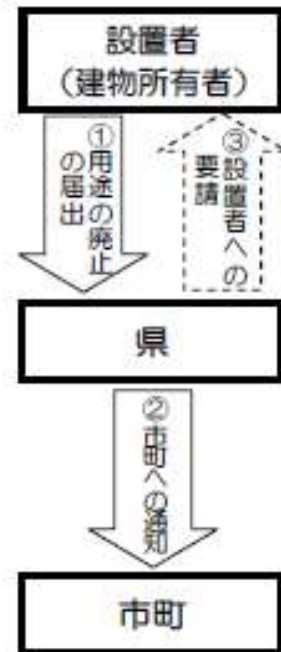
届出をしない場合等には勧告を行うことができ、当該勧告に従わない場合は氏名等を公表することができる。

②市町への通知

知事は、届出があったときは、大規模集客施設の所在する市町の長に、届出の内容を通知する。

③設置者への要請

知事は、設置者に対し、大規模集客施設の周辺地域における都市機能の調和を図るため、必要な要請をすることができる。



公共的空間における整備と管理の一体的な取組

第1回基本問題小委員会で提示した課題

①民間まちづくり活動に対する政策的関与の不足

・都市政策の実現に寄与する様々なタイプの民間まちづくり活動が広がりを見せており、行政以外に都市空間の形成・管理を担う重要な推進力として位置付けられ得るものであるが、支援措置等の政策的働きかけは十分ではない。

地域	現状・課題
大都市	<ul style="list-style-type: none"> ○民間投資が活発であり、開発に伴い、個々の敷地においては民間主体による公共的空間の整備・管理はなされている ○一方、開発行為は個々の事業者の敷地単位で検討されているため、個々の公共的空間の関係性は希薄 ○質の高い公共的空間の創出は、地域の価値向上による国際競争力の確保の観点からも重要 ○近隣の事業者が計画段階から連携しエリアの公共的空間・民間敷地の将来的な利活用の姿を共有しながら、公共的空間の整備・管理を一体的に取り組んでいく仕組みが必要
地方都市	<ul style="list-style-type: none"> ○有効活用されない土地が点在（スポンジ化） ○これらは一定の公共的空間や都市施設、商業施設等として利活用の可能性があるが、エリア内で連携した利活用の姿を描けていないため、土地の低未利用化に歯止めがかからない状況 ○エリアの価値向上の観点から土地を利活用する主体である住民・商店主等が、利活用の姿を共有しながら、整備・管理を一体的に取り組んでいく仕組みが今後の地方都市の持続可能性の観点から肝要

【複数の主体で管理まで視野に入れて整備した例】

グランフロント大阪（大阪市）



大阪市・開発事業者・区画整理事業施行者による三者協定で、整備から管理までを連携しながら取り組んだ事例

ぱていお大門（長野市）



ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

民間による公共的空間の整備と管理を一体的に推進していくためには、どのような主体がその中心的役割を担っていくべきか

都市のスポンジ化に関するニーズ等調査(結果概要)

【調査対象】

政令市、中核市、都道府県庁所在地(計79市)

【調査時期】

平成29年6月

【調査項目】

1. 生活サービス施設の撤退について
2. 都市計画の実現のための協定・契約的手法について
3. 空き地等の再編について

1. 生活サービス施設の撤退について

(問題意識)

人口減少等に伴って、それまで一定の人口密度に支えられてきた生活サービス施設の撤退が進むことが懸念されます。

都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度では、都市機能誘導区域外で誘導施設が整備される場合に届出義務を課し、事業者等に対して働きかけを行うことを通じて、まちなかや公共交通周辺に都市機能の立地を誘導し、その集約を図ることを目的とした仕組みが設けられています。

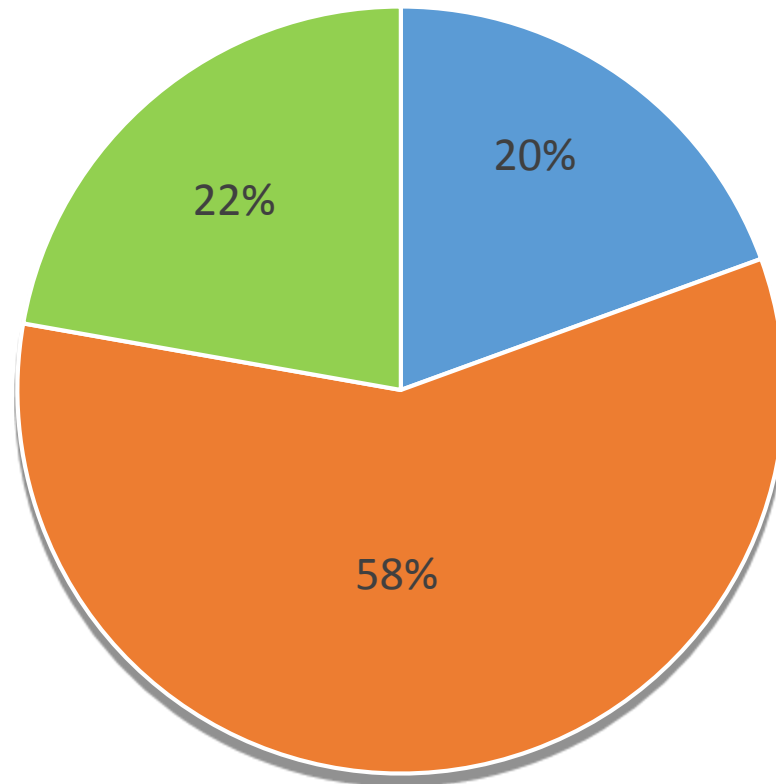
しかしながら、都市機能が撤退する場合については、現行制度上、行政がそれを事前に把握し、関与する仕組みはありません。

※「生活サービス施設」とは、ここでは、都市再生特別措置法の都市機能増進施設、すなわち病院、診療所等の医療施設、介護施設、保育園、子育て支援施設等の社会福祉施設、学校、図書館、博物館等の教育文化施設、商業施設など、居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設(生活に必要なサービスを提供している施設)を指すこととします。

生活サービス施設の撤退を事前に知ることができたか

撤退した生活サービス施設について(ある:37都市 ない:36都市)

- ・百貨店・・・14市
- ・大規模商業施設(スーパー、ショッピングセンター含む)・・・19市
- ・病院・・・2市
- ・大学・・・1市
- ・認可外保育施設・・・1市



- 十分な時間的余裕を持って知ることができた
- 知ることはできたが十分な時間的余裕はなかった
- 事前に知ることができなかった

事前に覚知する必要性が特に高い生活サービス施設

中心市街地の百貨店・スーパー

(理由)

- ・まちづくりに大きな影響を与える。
- ・広域的なサービス圏域を有し、市民生活への影響が大きい。
- ・撤退後の跡地利用の必要性も高いため。
- ・歩行者通行量の減少等により都市的魅力、商業集積としての機能低下が発生するため。
- ・高齢化が進む中心市街地において買い物難民が発生する恐れがある。
- ・駅周辺の利便性が低下することによる地上価値の低下。
- ・更なる衰退に繋がる恐れがあるため。

中心市街地の病院

(理由)

- ・利用者も多く、撤退後の跡地利用の必要性も高いため。
- ・医師が不足している状況であり、特に地域の高度医療を担う施設や産婦人科は事前に覚知する必要がある。
- ・救急患者の受入れに影響が生じる恐れがあるため。
- ・市民生活を支える基礎的な施設で地域内の他施設で代替が困難なため。
- ・意識調査で、現在の住宅を決める際に重視したものに挙げられており、また、通院に不便な場所からは転居したいという結果も出ているため。

地域生活拠点のスーパー等

(理由)

- ・高齢化による買い物難民が発生する恐れがあるため。
- ・日常生活に必要な機能が不足するため。
- ・地元商店街等への参画がなくなることで、活動の縮小等が懸念されるため。

認可保育等

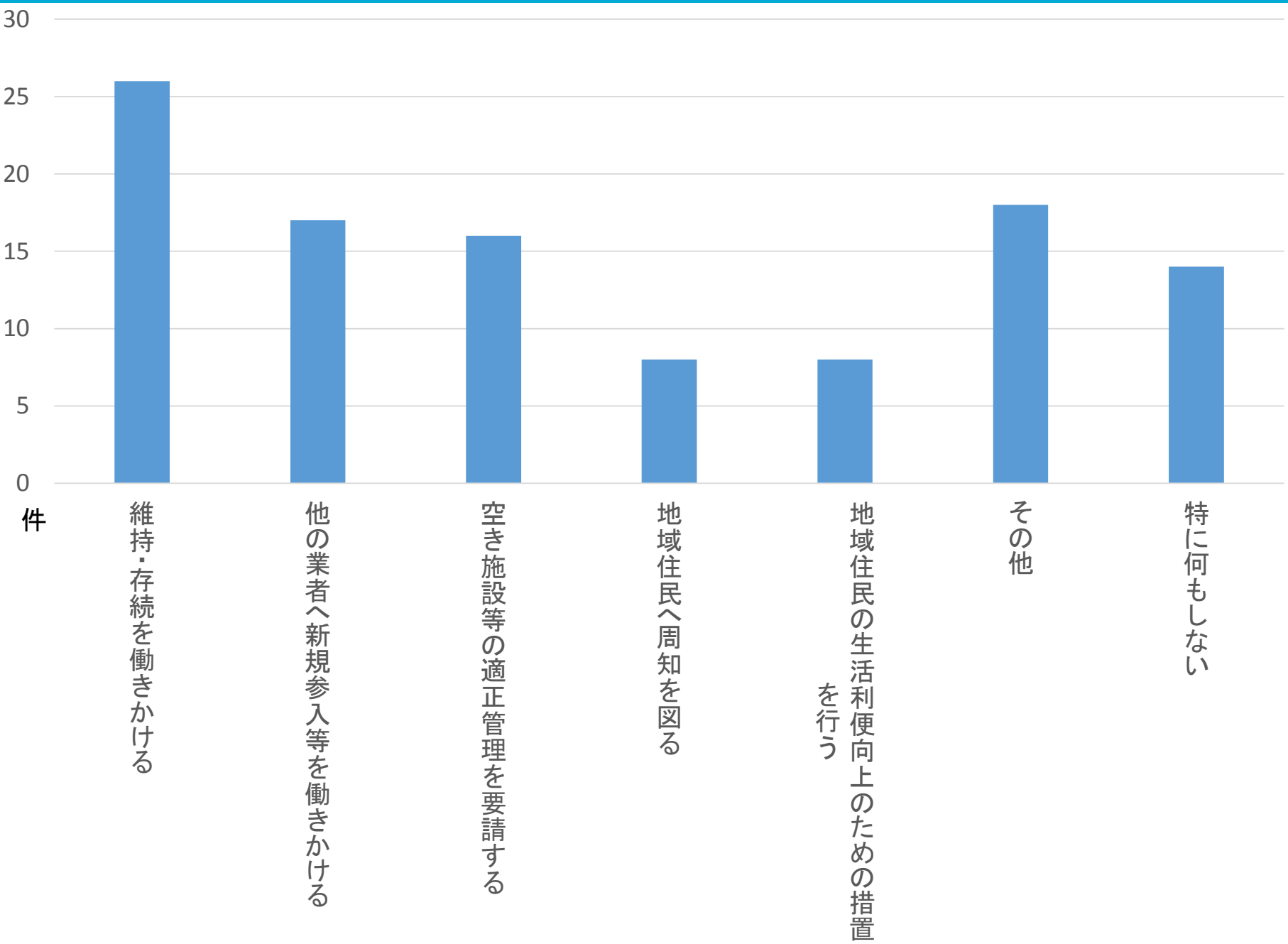
(理由)

- ・近隣保育施設に空きがない可能性が高いため。
- ・撤退後の児童受入先規模が大きくなるため。
- ・待機児童対策の観点から、特定の地域に限らず事前に知る必要がある。

介護施設

(理由)

- ・介護を必要とする高齢者のサービス利用に制限がかかる可能性があるため。
- ・入所・入居者の受入れ先の確保が困難となることが想定される。
- ・身近な高齢者の居場所が失われるため。



2. 都市計画の実現のための協定・契約的手法について

(問題意識)

現行の都市計画制度の射程は、開発・建築のコントロールや施設の整備にとどまっており、土地や建物を「利用しない」ことによって生じる都市のスポンジ化の問題には、十分に対処できないと言われています。都市計画の射程を施設の「利用」や「維持管理」まで広げ、より積極的に都市の空間をマネジメントしていくため、協定・契約的手法によって、都市計画の実現に寄与する様々なプレイヤーの行為に関与していくことが重要であるという意見も聞かれます。

(協定の類型イメージ)

(A) 民間事業者による公共施設の整備を担保するための協定:

民間事業者が開発に伴い道路、公園等の公共的施設(公共貢献施設を含む。)を整備する場合に、その確実な実施を担保するため、行政(都市計画決定権者)と事業者等との間で協定を締結

(B) 民間事業者による公共施設の維持管理を担保するための協定:

民間事業者等が開発に伴い広場、自由通路、地下街等の公共的施設(公共貢献施設を含む。)を整備し、帰属を行政に移管せずにその維持管理を行う場合に、その適切な維持管理を担保するため、行政(都市計画決定権者)と事業者等との間で協定を締結

(C) 商業地のエリア価値向上のための協定:

ビジネスエリアや商店街等において、ゆとりのある歩行者空間の確保や賑わい創出等を狙いとして、建築物等の態様・意匠、駐車場の配置、ごみ処理の方法等に関するルールを定めた協定を地権者、商店主等間で締結

(D) 住宅地でのまちなみ形成等のための協定:

住宅地において、既存の良好な居住環境を保全し、調和のとれたまちなみの形成を図る観点等から、公共施設等の維持管理、建築物等の態様・意匠等に関するルールを定めた協定を住民間で締結

(E) 住宅地での店舗、飲食店等の立地等に係る協定:

住宅地において、店舗、飲食店等が立地する場合に、周辺の居住環境への影響を抑える観点等から、建築物等の態様・意匠のほか、駐車場の確保、営業時間の設定等に関するルールを定めた協定を行政(都市計画決定権者)と当該施設の設置者等との間で締結

都市計画の実現のための協定・契約的手法について

問:協定に関する制度を設けているか

- ①条例を定め、制度化している・・・10市
- ②要綱や指針等を定め、協定の締結に関して関係者に一定の行為を促すなどの枠組みを設けている・・・3市
- ③制度化していない・・・60市

問:協定の締結促進のため、何らかの方策を講じているか

- ①協定の締結主体の認定等(当該主体の認知度・信用度を高め、活動しやすくする趣旨)・・・4市
- ②事例集やノウハウ集の作成・情報提供・・・7市
- ③その他・・・4市
- ④特に何も行っていない・・・49市

問:協定に基づく活動等に関して民間事業者等に何らかのインセンティブを与えているか

- ①資金の助成・・・8市
- ②税の優遇措置・・・1市
- ③低利融資
- ④関連施設の整備等、行政側の事業の実施・・・4市
- ⑤行政手続きの迅速化・簡素化・・・5市
- ⑥その他
- ⑦特に何も行っていない・・・44市

問:協定の履行を担保するため、何らかの措置を講じているか

- ①履行状況の報告義務・・・12市
- ②勧告・是正命令・・・6市
- ③不履行の際の公表・・・2市
- ④不履行の際の違約金
- ⑤地位承継・・・8市
- ⑥その他・・・13市(特になし8市含む)

都市計画の実現のための協定・契約的手法について

問: 協定締結の際、又はその協議の過程で、問題と感じた点

- ①特に問題は感じなかった・・・16市
- ②契約・協定の締結はできたが、協議の過程で本来盛り込みたかった内容が盛り込めなかったケースがあった・・・2市
- ③位置付けのない任意のものであるため、民間事業者等相手側に締結をお願いするのに苦慮したケースがあった・・・1市
- ④どこまでを民間側への要求してよいかの判断が難しかったケースがあった・・・3市
- ⑤その他・・・4市

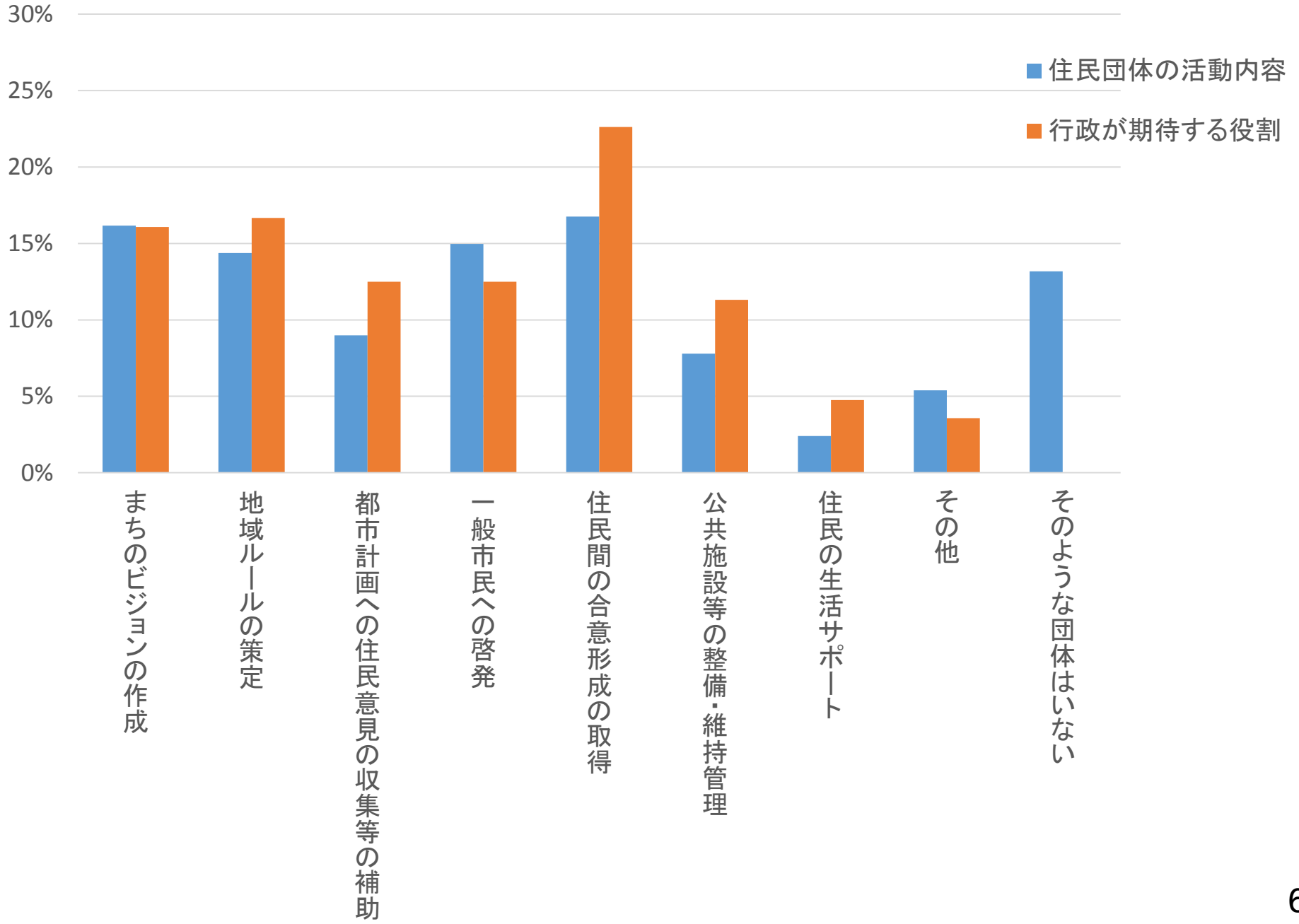
問: 協定の締結後、問題となったことはあるか

- ①特に問題は発生していない・・・18市
- ②契約・協定の不履行や、維持管理に係る瑕疵があった・・・1市
- ③締結主体が権利の譲渡や倒産等により不在となった・・・2市
- ④その他・・・5市

問: 協定を公表・公開しているか

- ①原則、ホームページ等で公表・公開している・・・6市
- ②公表はしていないが、情報公開請求や個別の問い合わせがあれば公開している・・・13市
- ③原則、公開していない・・・8市
- ④その他・・・3市

まちづくり活動を行う住民団体の活動内容と行政が期待する役割



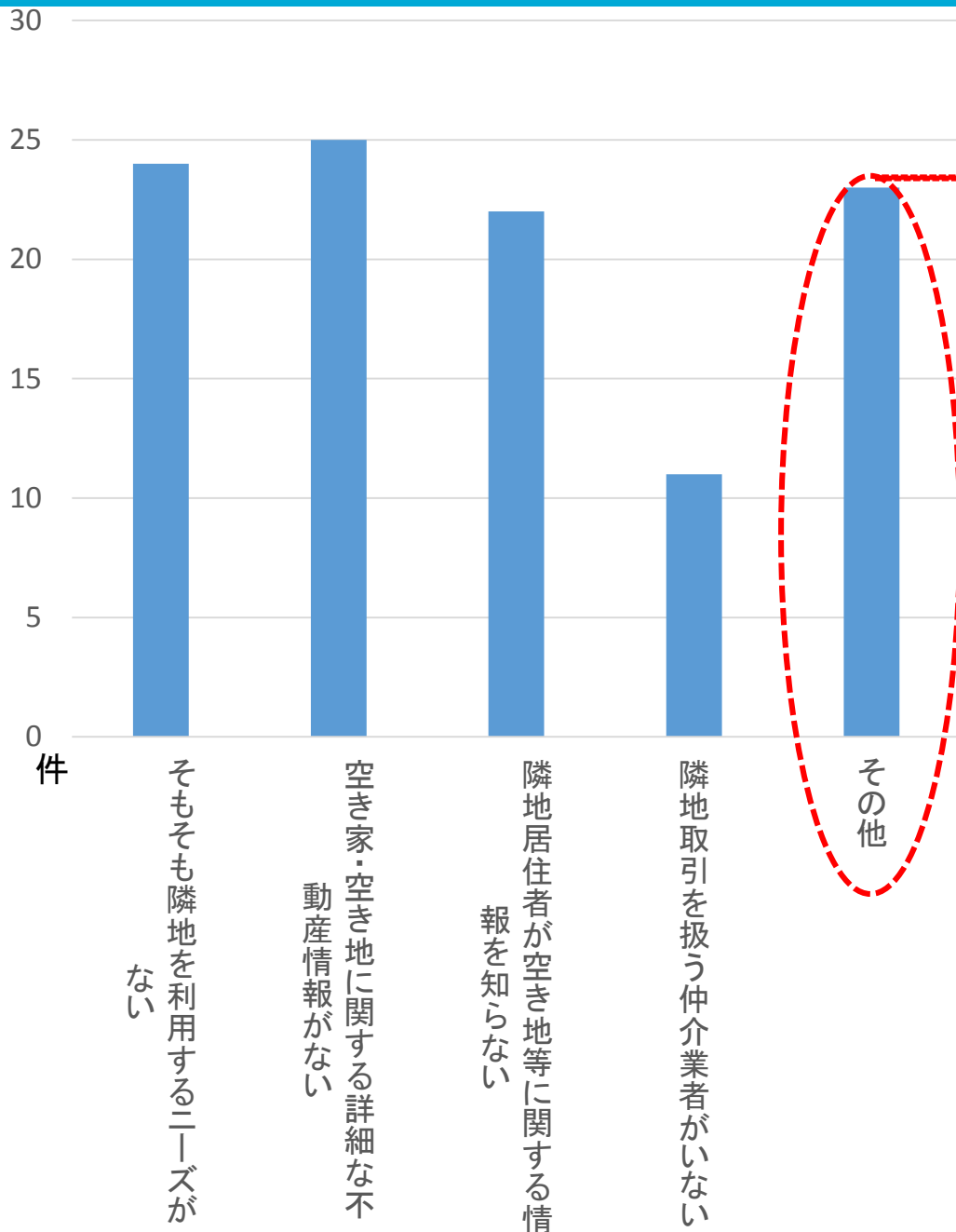
3. 空き地等の再編について

(問題意識)

資産価値が低く、市場での売買・賃貸が困難な空き家・空き地であっても、隣地居住者にとっては、親族世帯の住居、駐車場、家庭菜園等の用地としての利用価値がある場合が考えられます。このような観点から、都市のスポンジ化への対策の一つとして、隣地取引を促進することが有効であるという意見があります。

また、小さな敷地単位で散在している空き地等を集約・統合して、まとまりを持った敷地とすることができれば、利用価値や利用される可能性は高まるのではないかという考え方もあります。

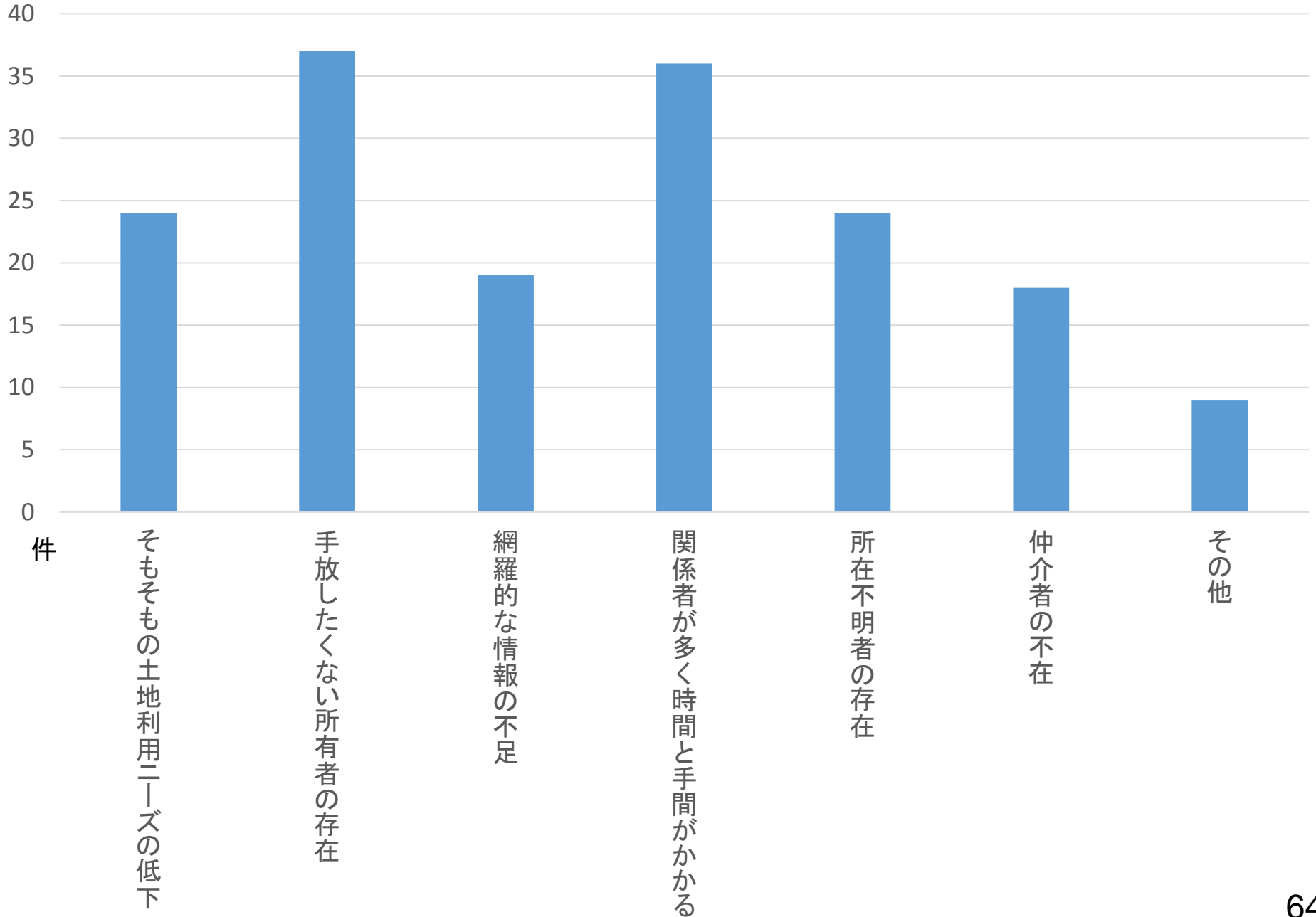
隣地取引が十分に行われていない理由(複数回答)

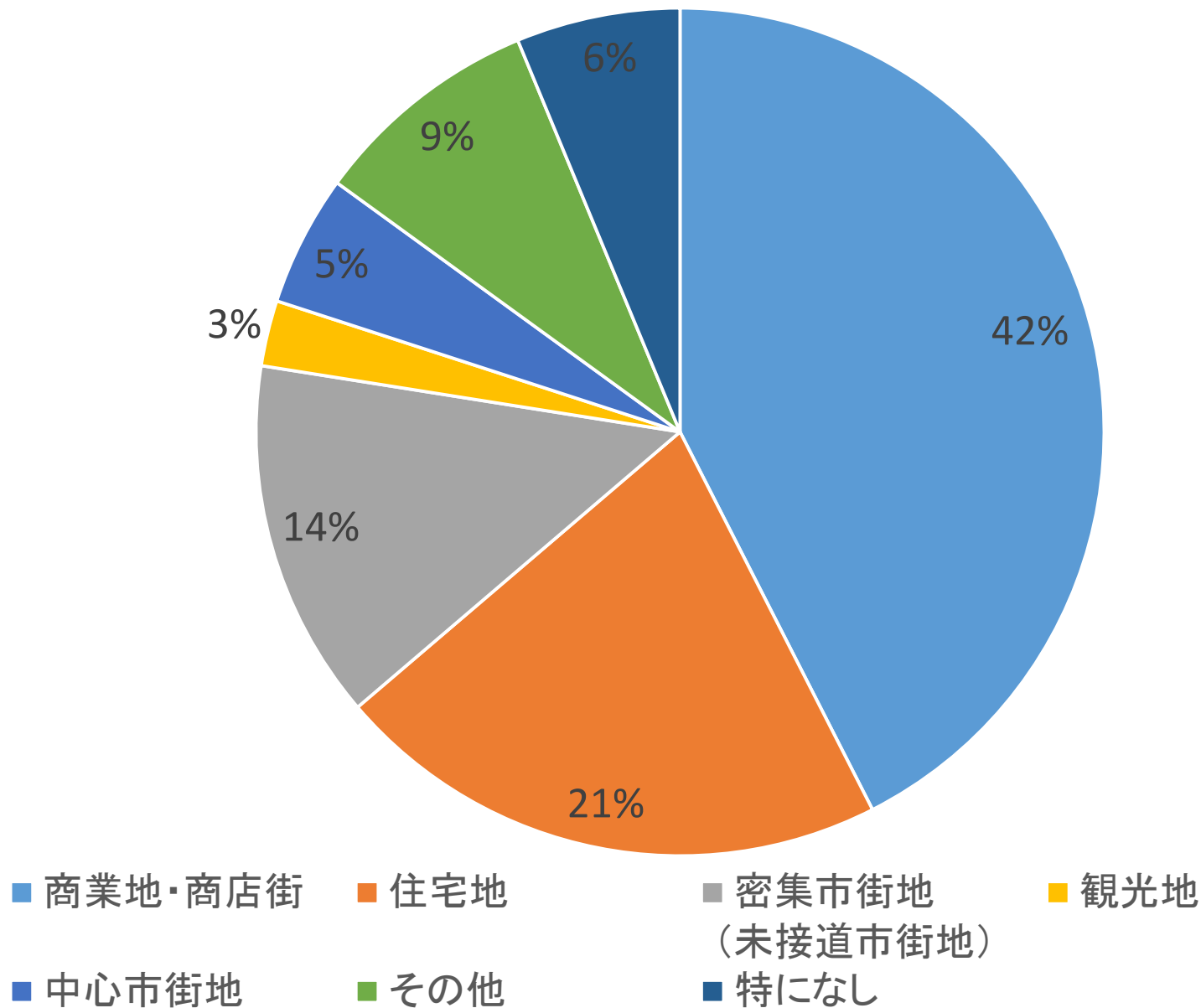


＜その他における主な理由＞

- ・行政が積極的に関わるきっかけがない。
- ・小規模な民間同士の土地取引について行政側は情報を把握していない。
- ・取引条件の折り合いがつかない。
- ・土地代・税金等が高い。購入希望者に資力がない。
- ・当事者間で、土地を欲しいと思うタイミングと、手放したいと思うタイミングが合わない。
- ・相続登記がなされておらず、相続人が誰かわからない。

空き地等の集約・統合が進まない理由(複数回答)





(自由回答)

■商業地

- ・駐車場の集約、大規模化による大型車受入れ可能となる駐車場
- ・物販店舗・カフェ等によるにぎわいづくりの為の施設
- ・各種イベント等の実施、市民の憩いの場として整備
- ・老朽建築物建替えのための種地
- ・高度都市施設や商業施設等の誘致
- ・都市型共同住宅の建設や、再開発などによる公共施設の整備
- ・雪処理の場としての活用
- ・道路および公園等の整備

■住宅地

- ・地域の集会所や子育て支援施設など地域の活性化に資する利活用
- ・農園付き住宅、二世帯三世帯住宅の開発
- ・狭隘道路の解消及びポケットパークとしての利活用
- ・空き地の活用(防災空地)による防災性の向上
- ・公園、コミュニティ広場、駐車場、賃貸住宅の建設等の利活用
- ・畑や農地として利活用
- ・人口減少に適応した豊かな住環境の形成

