

非集約エリアの住宅地における居住実態と今後の管理活用可能性

原田陽子（福井大学）

【プレゼンの構成と論点】

※ここでの「非集約エリア」とは、立地適正化計画における居住誘導区域外のエリアを指しています。

1.非集約エリアの住宅地における居住実態と不在地主の土地所有実態

2.非集約エリアの住宅地の今後に向けた5つの論点

（論点1）自然的土地利用への復元可能性と合意形成

・立地適正化計画での非集約エリアの住宅地の将来像は、「緑地」のように緑で塗りつぶされてイメージされているが、現在、居住する住宅が混在する中、一足飛びには行かず、緑に塗りつぶされたような状態になるのは、かなり遠い将来であると予想される。

一方、専門家の中には、非集約エリアなどの戸建住宅地を移転により集約化することを目標のように言う人も多い。しかし居住者がいる団地において、国が居住者の移転に関する金銭的責任を負ったり、防災面など居住者が納得できる移転の根拠がないまま、居住している住宅の移転による集約化を行うことは、ほぼ不可能ではないかと思われる。

（ほとんどの居住者が自主的に出ていくまで、居住する住宅が点在する状況を解消することは難しいし、たとえ計画上だけであっても、自分の自宅や所有地がなくなっていくことを前提とした計画や検討の動きへの猛烈な反発が予想される）

・むしろ住宅と低未利用地が混在する「まだらな状態」が相当長い期間になると考えられ、まだらな状態での土地の管理活用と自然的土地利用の復元に向けたプロセスが重要。

（論点2）居住する住居が混在する中での低未利用地の管理活用

・まだらに居住している住宅と低未利用地が「混在」する場合、太陽光パネル設置のような、現在居住する居住者の「住環境の質を低下」させずに、現在住んでいる住宅と「共存」し、ゆるやかに「自然的土地利用に復元する可能性」も残すような低未利用地の管理活用方法とその促進策を考えることが重要。その方法として「空き地の菜園利用」や「空き地の複数区画利用」が考えられる。

・放置されている低未利用地の管理活用を促すために、①低未利用地を所有する人と管理活用する人を切り離して考える、②雑草の管理を委ねる代わりに低料金や無料で活用してもらう仕組みづくり、③マッチングの仕組みづくりなどが必要。

・X 団地のように、管理放棄の低未利用地が多く、不在地主とも連絡が取れないなど、個人や地域コミュニティで管理できない場合どうするのかも考えなければいけない。

(論点 3) 売却や寄付できない低未利用地の所有と管理の方法

・相続登記の義務化が来年から始っても、相続が発生しない限り不明なままで、またR5-8年の民法等一部改正、相続土地国庫帰属制度だけでは改善できない土地がたくさんあり課題は残っている。

・「相続土地 国庫帰属制度」は、①申請できる条件が限定的（申請者、土地条件など）、②手続きが複雑、③手放すための費用としてはコストが高いなど、所有者のニーズや実情に合っていないのではないか。

・国庫帰属制度に申請できない、または申請しない土地はこのままで良いのか。

・国庫帰属制度で適用されない土地を含め、全国どのような土地でも引き取る民間業者があるが、特定の民間業者が大量にこうした物件を所有していくことは問題ないのか。

(論点 4) ランドバンクや専門組織の必要性

・国庫帰属制度に該当しない土地を含め、寄付を希望する全ての土地は、①国が管轄するランドバンク的機関が所有し、②管理・活用は、地域の自治体や居住者、事業者が行うということとはできないのか。

・非集約エリアの住宅地は、各住宅地の状況に応じた将来像を描くべきで、その手法やプロセスも事例によって異なると考えられる。しかし、深刻な課題を抱える地方都市の自治体では、現状の課題を認識したり、住宅地の将来の土地利用を長期的・広域的視点から捉えることができる人材は少ないと考えられる。

・土地の寄付を受け入れるランドバンク的機能や、広域的・長期的視点から土地利用のコーディネートを行う専門組織が必要（地域の居住者、自治体だけでなく、専門的知識や経験を持ったエキスパートの介入も必要）。

・非集約エリアの土地利用のモデル地区を設定し、居住者と低未利用地が混在する中で、地区のビジョンと空間像、その実現のためのしくみづくりを検討するのはどうか。

(論点 5) 可変性を内包するビジョンと土地利用の空間像の必要性

・非集約エリアの今後を考える上では、先が見通せない状況であるからこそ、都市計画マスタープランのような漠然とした計画ではなく、地区のビジョンや空間像がもう少し具体的にイメージできるようにしつつ、固定的ではなく、低未利用地も活かしながら、「可変性を持った長期的ビジョンや土地利用プラン」が必要。

・人口減少時代において、空き地をグリーンインフラなど将来の土地利用の「選択肢や余地」又は、空き地の菜園利用や複数区画利用などの「住環境の質の向上のための種地」として、都市計画の中に、空き地を意義ある存在として位置付けることが重要。