

Working Papers

2017年9月5日

都市のスポンジ化への対応と都市の成長管理

国土交通省では、社会資本整備審議会「都市計画基本問題小委員会」において議論を重ねてきた「都市のスポンジ化」への対応方策をとりまとめた。この取りまとめでは、都市のスポンジ化に対して、①既に発生したスポンジ化への対処方策、②スポンジ化の発生位備えた予防方策などをまとめている。

ここでは、主にこの対応方策のとりまとめの内容を紹介する。その上で、都市のスポンジ化を予防するという観点から都市の成長管理の事例についても整理を行う。

1. 中間とりまとめの概要

国土交通省では、「都市のスポンジ化」などの都市をめぐる様々な課題への対応方策を検討するため、社会資本整備審議会に都市計画基本問題小委員会(以下、「基本問題小委員会」という。)を設置し、議論を進め、8月10日に『都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ 「都市のスポンジ化」への対応』(以下、「中間とりまとめ」という。)を公表した。

図表1 中間とりまとめの構成

1. はじめに
2. 都市のスポンジ化の現状と課題
3. 対策の視点と留意点
4. 施策の具体的方向性
5. 今後に向けて(更なる検討課題)

資料出所: 中間とりまとめ

なお、基本問題小委員会では、都市のスポンジ化を「都市の内部において、空き地・空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダム性をもって、相当程度の分量で発生する現象」としている。

以下、中間とりまとめの内容を簡単に紹介する。

1-1. 都市のスポンジ化の現状と課題

ここでは、まず空き地・空き家の発生状況、その発生のメカニズム、スポンジ化の影響・課題について整理をしている。

(1) 空き地・空き家の発生状況・見込み

国土交通省「土地基本調査」によれば世帯が所有する空き地は平成25年には981k㎡と平成15年の681k㎡に比べ1.4倍に増加した。空き家については、総務省「住宅・土地基本調査」によれば、平成25年には約820万戸と平成15年の659万戸から約25%増加した。

中間とりまとめによれば、大都市・地方都市を問わず郊外の住宅地において、売却も賃貸もできず保有コストのみがかかる「負動産」と呼ぶべき放置・放棄された空き地・空き家が増加していること、大都市圏の超郊外¹にあたるエリアでは開発当初から多くの敷地で建物が建たないまま空き地となっている「多孔団地」が存在していることなどが指摘されている。

空き家取得理由は幾つかあるが、相続・贈与で取得したとする原因が増加している(図表2)。そのため、今後、人口構成の山を迎える団塊世代が相続期を迎えるのに伴い、これらの高齢者

世帯が居住していた住居が大量に空き家化することが見込まれる。

図表2 世帯が所有する空き地の取得方法

取得方法	平成15年時 面積(k㎡)	平成25年時 面積(k㎡)	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
 資料出所: 中間とりまとめ 参考資料

また、高密度な居住を可能としてきたマンションが老朽化するなか、適切な維持管理ができないう「立体的なスポンジ化」として街にあふれ、市場において解決困難な問題となる可能性についても指摘されている。

スポンジ化の発生状況は、地域の類型、まちの成立経緯などによっても異なっており、中間とりまとめでは、代表的な市街地類型ごとのスポンジ化の発生状況を取りまとめている(参考図表、P9 参照)。

(2) 空き地・空き家の発生メカニズム

中間とりまとめでは、空き地・空き家の発生メカニズムには、構造的な問題と摩擦的な問題があるとしている。構造的な問題とは、宅地化された土地・建物の総量に対して、その需要が絶対的に見られないことである。摩擦的な問題は、個々の空き地等の発生に対して潜在的な需要があったとしても、その間に時間差があることや、用途変更などの手続きに時間がかかること、情報のマッチングが得られないことなどとしている。

都市のスポンジ化は、住宅の居住者が死亡、入院等の事情で不在になり、相続人が利用せず、売却をしないもしくはできない、あるいは当面困っていないために放置しておくといった個人

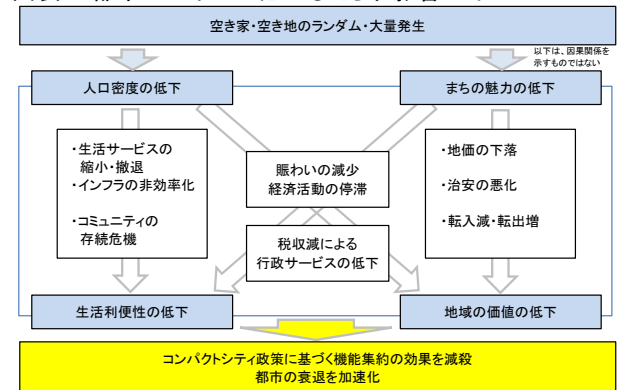
的・家庭的な事情により生じてくる。

(3) 都市のスポンジ化の課題

中間とりまとめでは、「拡散した市街地で人口が減少する、都市の低密度化は、都市住民の生活を支える医療・福祉、商業等のサービスの縮小・撤退による利便性の低下、行政サービスやインフラの維持管理の非効率化、環境負荷の増大等の弊害をもたらす」としている。その上で、「居住や都市機能を集約すべき区域において、スポンジ化という形態で過度に進行すれば、立地適正化計画等による居住・都市機能の誘導・集約の取組効果を減殺するものとなる」としている。

さらに、こうした空き家・空き地の発生は、街の魅力を低下させ、人口や歩行者数の減少といったまちの賑わいを低下させ、風景・景観の悪化あるいはゴミの不法投棄の誘発、防災や防犯機能の低下といった外部不経済も発生させるおそれが高いとしている(図表3)。

図表3 都市のスポンジ化がもたらす影響のイメージ



資料出所: 中間とりまとめ 参考資料

一方で、使い道が失われた土地について、土地利用の転換過程で生じる暫定的な需要の受け皿、中心部での将来整備のタネ地、あるいは都市におけるゆとり空間といったプラスの要素もあるとしている。

1-2. 対策の視点と留意点

中間とりまとめでは、都市のスポンジ化に対処するために、都市計画の制度・運用に関して、

どう検討すべきであるのかという点について、「都市計画でスポンジ化対策を講じる公共性」「都市計画制度の役割」「都市計画制度の課題」という3点で論じている（図表4）。

図表4 対策の視点と留意点(中間とりまとめ概要より)

<p>■都市計画でスポンジ化対策を講じる公共性</p> <p>都市のスポンジ化対策に係る都市計画の公共性及び正当性</p> <ul style="list-style-type: none"> ●近隣の外部不経済の回避。 ●有限の資産である土地の有効活用による<u>社会的効率の達成</u>。 ●市場が十分に機能しない、又は市場を機能させる主体がないという状況の是正。
<p>■都市計画制度の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市縮退期においては、官民で資本投下し形成されてきた<u>インフラや建築物等の既存ストックの有効活用や機能維持など、時間軸を管理段階に伸長したアプローチ</u>が重要。 ●都市の現状と将来的に持続可能な姿を正しく市民に伝えることも、重要な役割。
<p>■都市計画制度の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ●都市計画区域内に「線」を引くことだけで都市空間をコントロールする制度(区域区分制度)だけでは、<u>ランダムに発生するスポンジ化に対しては、十分に対処できない</u>。 ●また、都市計画は、開発・建築行為を規制することで、<u>土地利用の用途やボリュームなどの使い方(what to use)をコントロールしているが、現在、課題となっているのは「利用しないこと」を含む土地等の使われ方(how to use)</u>。日本の都市計画制度には、<u>施設整備後の機能維持に関するマネジメント手法がない</u>。 <p>→<u>現行制度で取り得る対策の他、現在備えていない必要な政策手法を検討する必要</u>。</p>

資料出所: 中間とりまとめ概要

1-3. 施策の具体的な方向性

中間とりまとめでは、施策の具体的な方向性を考える上での基本的な考え方について、以下の5点を示している（図表5）。

図表5 施策の具体的な方向性(中間とりまとめ概要より)

<p>○コンパクト・プラス・ネットワークの考え方の下、<u>スポンジ化に対処できる施策をどう重ねがけていくか</u>。</p> <p>○対策を講じるエリアは、まずは、<u>立地適正化計画に定める誘導区域など、都市空間として維持・活用していく政策的な重要性が認められる区域を中心に検討し、次いで周辺エリアへと広げていく</u>。</p> <p>○<u>空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討</u>。</p> <p>○<u>即地的対策は、①発生した空き地の適正管理、有効利用の促進(抜けた穴を塞ぐ、埋める)、②土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境の整備(穴の発生を防止する)に大別</u>。</p> <p>○<u>土地・建物の積極的な利用の確保には、規制的手段はなじまないことに留意</u>。この観点から、正しい情報の提供を通じ人の行動を変容させる<u>ナッジ型の政策アプローチの検討も必要</u>。</p>
--

資料出所: 中間とりまとめ概要

その上で、「現に発生したスポンジ化への対処方策」、「スポンジ化の発生に備えた予防策」、及び「共通する論点」に分けて整理している。

(1) 現に発生したスポンジ化への対処方策

現に発生したスポンジ化への対処方策については、以下の4つに分けて整理している。

図表6 現に発生したスポンジ化への対処方策(中間とりまとめ概要より)

<p>①市場性がある場合の後方支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則市場メカニズムに委ねる。地域再生に資する事業を行政が金融支援、広報等で後押し。 <p>②土地等の媒介(情報の集約とマッチング)や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等に利用価値がある土地を、<u>隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る</u>。 ・情報のマッチングや働きかけを通じた、<u>行政の媒介・仲介機能の発揮</u>。 <p>③土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービス施設が休廃止する場合など、<u>都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことができる仕組みの検討</u>。 <p>④暫定的利用の積極的な評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地について、<u>当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定利用を積極的に評価</u>。

資料出所: 中間とりまとめ概要

ここでは、上記、②について簡単に内容を紹介する。

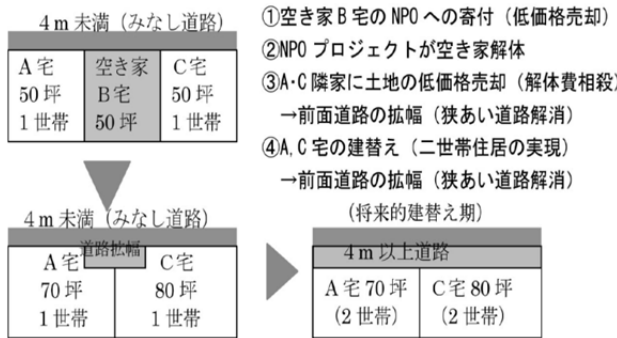
「②土地等の媒介や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用」

地方都市の中心商業地や郊外住宅地には市場(取引)価値は失われても、近隣住民、コミュニティにとって利用価値がある土地が、存在している。こうした土地については、潜在的ニーズを持っている近隣の所有者が取得して利用する、いわゆる隣地統合や、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図っていくことが有効であるとしている。

実際に、山形県鶴岡市では、こうした潜在的ニーズを具現化、流動化させる取組を実施している（図表7）。

図表7 山形県鶴岡市の取組

山形県鶴岡市では、市場で流通しない空き地・空き家を、産学官の関係者が参加するNPO法人つるおかランドバンクが仲介・コーディネートし、空き家の解体、隣接者への売却と隣地との一体的利用、更には前面道路拡幅を行う事業を連鎖的に行うプログラムに取り組んでいる。この事例では、NPO法人が空き地等の物件登録を受けて、情報を集約し、流通を媒介しているが、土地が安く不動産業としては仲介手数料では元が取れないため、主に公共が資金拠出したファンドから、コーディネート業務に対して助成することで民間による事業性を確保している。



資料出所：中間とりまとめ、鶴岡市説明資料

(2) スポンジ化の発生に備えた予防策

スポンジ化の発生に備えた予防策としては、都市空間の管理（マネジメント）を推進するための契約的手法の導入検討や、まちづくりを主体的に行う主体を支援する仕組みの検討をはじめ、以下のような対処方策が必要としている。

図表8 スポンジ化の発生に備えた予防策
(中間とりまとめ概要より)

- 起きてきた開発・建築行為だけでなく、空間の利用形態にもコントロールを及ぼし、望ましくない空間の状態(撤退、放棄、荒地化等)が生じないよう、①一定の土地利用ルールを継続的に守らせる手段 ②当該ルールの下で責任を持って土地等の管理にあたる主体が重要。
- ①契約的手法の導入
 - ・都市空間の管理(マネジメント)を推進するため、契約的手法の導入を検討。
 - ・土地利用に関するルール等を官民で設定し、エリアマネジメントを担保。
- ②まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進
 - ・地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を積極的に認定・支援する仕組みを検討。
 - ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。

資料：中間とりまとめ概要

(3) 共通する論点

中間とりまとめでは、共通する論点として3つの論点をあげている。

第一は、「都市像の施策と全体像を示すマスタープランを通じた実効性の確保」である。これからの都市施策は、息の長い取組みとなるコンパクトシティ施策と同時に、短期的・過渡的なスポンジ化への対策が必要となる。そのため、これらの対策が「ミクロな場当たりの、パッチワーク的な対応」とならないよう、あるべき都市像の下、上位計画に基づく整合が図られた施策となるよう、都市計画マスタープランにおいて位置づけることとしている。

第二は、「推進や担い手の確保」である。中間とりまとめでは、施策の実践には、首長を始めとする地方公共団体の意識改革と行政職員の専門職化が重要としている。ただ、市町村が専門的人材を抱えることには限界があることから、民間の担い手の活用など官民連携の取組が必要であるとしている。

第三は、「ナッジ型の政策手法の導入」である。これは、現在の開発に対する規制、インセンティブによる誘導といった二元的な政策手法に加えて行動経済学的な考え方を取り入れた手法の導入を検討すべきというものである。ナッジ型手法とは、選択肢の与え方を工夫することで個人の行動を社会的利益と一致させる方向に変容させるよう誘導していくものである。

1-4. 今後に向けて（更なる検討課題）

中間とりまとめでは、都市のスポンジ化対策は、人口減少社会において変容する都市空間に、都市計画がどう対応すべきかの問いへの答えの一つとなるとしている。さらに、その先には、人口減少社会のなかで、どう上手く、穏やかに都市をたたんでいくかということも射程に入らなければならないとしているが、その方向性と方策については、なお議論を重ねる必要があるとしている。

その上で、①スポンジ化の問題解決には他の行政分野との政策間連携が必要なこと、②都市拡大に伴い上昇するインフラの整備・維持管理に係る限界費用を、全体の頭割りでなく開発主体ひいては、居住者に相応の負担を求める制度設計など費用負担のあり方、③土地利用の宿所に向けた公共投資や④非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検などを今後の課題としている。

2. 都市の成長管理の事例（ユーカリが丘）

ここでは、実際のまちづくりのなかで、郊外の住宅団地における今後の空き地・空き家問題を大きく左右する人口構造の偏在を、都市の成長管理という観点から予防し、また都市の中での住み替えといった新陳代謝などを促し、住民と開発事業者、行政が一体となってまちづくりを担っている事例として、千葉県佐倉市のユーカリが丘のまちづくりを紹介する。

(1) 計画的なまちづくりによる人口構造偏在の抑制

ユーカリが丘は、東京から約 40 km 離れた千葉県佐倉市にある。ユーカリが丘全体(予定含む)の総開発面積は約 245ha、総計画戸数は約 8, 400

戸で総計画人口は約 30, 000 人となっている。また、ユーカリが丘は、まちの足として新交通システムを導入していることでも有名である。

山万株式会社が、昭和 54(1971)年の分譲開始から現在まで計画的・継続的にまちづくりを行っている。同社では、毎年約 200 戸を目途として計画的な分譲を続けており、平成 28 年 3 月末現在の世帯数が約 7, 300 戸、人口は約 18, 000 人となっている。

こうしたユーカリが丘の計画的なまちづくりの結果を人口構成で他の住宅団地と比較してみる。比較対象は、基本問題小委員会の資料で紹介されている開発後約 35~40 年経過時点の二つの住宅団地である。

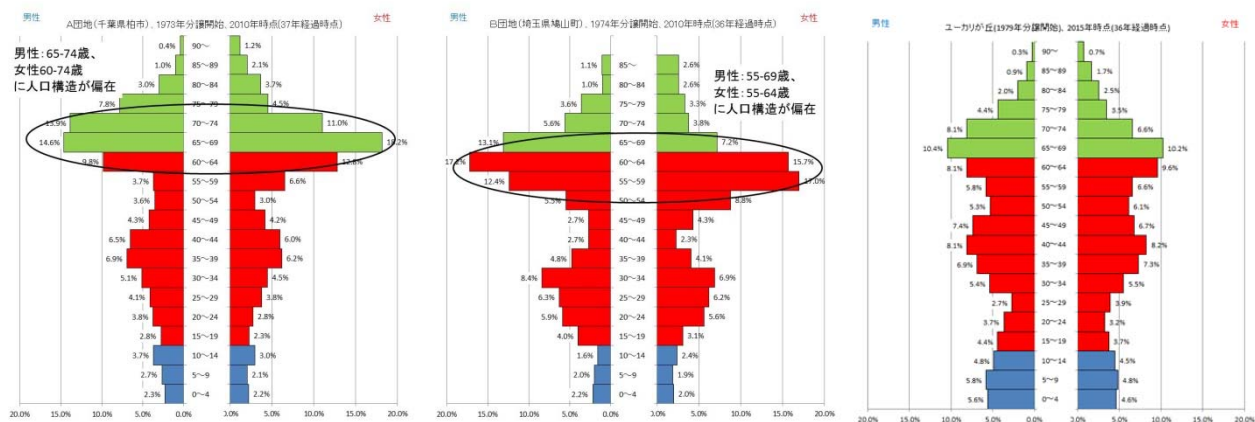
図表 4 をみると他の二つに比べ 50 代や 60 代での人口偏在の程度がユーカリが丘では低いことがわかる。また、0~4 歳、5~9 歳、10~14 歳の年少人口の割合が高いこともわかる。このように計画的なまちづくりと後述の様々な世代を呼び込む仕組みが、人口の年齢別の偏在を抑制、子どもを持つ世代の流入を促している結果がデータからも裏付けられている。

図表9 人口構造の比較

千葉県柏市 A 団地(2010 年)
入居開始後 37 年

埼玉県鳩山町 B 団地(2005 年)
入居開始後 31 年

千葉県佐倉市ユーカリが丘(2015 年)
入居開始後 35 年



資料:A 団地、B 団地は、基本問題小委員会資料掲載データより作成。ユーカリが丘については、「平成 27 年国勢調査結果」(総務省統計局)より作成²。

(2) あらゆる世代に魅力的なまちづくり

ユーカリが丘では、現在、「千年優都」という将来像の下、持続的なまちづくりが進められている。

①ユーカリが丘内での住み替えの促進

ユーカリが丘では、ライフサイクルに応じた住まいに無理なくスムーズに移れるような住み替えのサポートが行われている。

それが、山万株式会社の安心住み替え「100%買取サポート」である。この仕組みでは、ユーカリが丘の住民が山万株式会社が分譲する物件への住み替えをする場合、現在の自宅を山万が査定額 100%で買い取る。そのため住民にとっては、売却の手間やいわゆるつなぎローンなどの心配なく住み替えが可能となる。

図表10 ハッピーサークルシステム



資料出所:「夢百科」第10号、山万

一方、山万株式会社は、買い取った物件を、そのままリノベーション物件として販売するか、建て替えて販売するといった形で新しい住民に向けて販売し、新世代の住民をまちに迎えるために活用もできる。このことで、住民へのライフスタイルに応じた住まいの提供と共に街の若返りが図られている。

②子育て世代を応援する仕組み

ユーカリが丘の過去5年間(2011年3月末から2016年3月末)での0~9歳の人口増加率は約47%増と高い。

こうした子育て世帯の転入を促している仕組みが、あらゆる年代の子どもたちをサポートするユーカリが丘の子育てハッピーサークルシステムである。共働きの家庭が増えるなか、安心して両親が働けるように日中から夜にかけて、乳幼児から小学校までの年代の子どもたちを保育園、学童保育、総合子育て支援センター等の様々な施設によりサポートできるようになっている。こうした環境整備により、安心して働きながら、産み育てられることが子育て世代に選ばれている。

③行政・NPO・住民との連携の仕組み

ユーカリが丘においては、山万株式会社がグループ会社も含めて、まちの防災や安全・安心、福祉など総合的なサポートを実施している。こうしたサポートの一部を担っているのがエリアマネジメントグループである。エリアマネジメントグループは、地域の御用聞きとして地域住民のニーズをくみ取り、対応していく。ただ、全てのニーズへの対応は民間企業としては難しいため、実際の実行においては行政や地域NPOなどとも連携して地域住民のニーズに対応している。

また、こうした地域住民との接点を持つことで、空き家になりそうな情報の早期段階での入手、空き家の有効活用に向けた提案の実施、利活用につながることもある。

3. むすび

まち・ひと・しごと創生基本方針 2017(平成29年6月9日閣議決定)においても都市のスポンジ化の事象が発生していることが記載され、その上で、具体的な対策が以下のように示されている。

図表11 「都市のスポンジ化」への具体的取組

- ・大都市周辺や地方都市の中心部など、今後もある一定の土地需要が見込まれる地域においては、需給の適切なマッチング、部分的・修復的な市街地整備等による、市場を通じた低未利用地の利活用を図る。
- ・大都市郊外や地方都市の縁辺部など、今後、旺盛な土地需要が見込まれにくい地域においては、空き地等の荒廃を防止し、事業の撤退等を抑制するための方策とともに、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を図る方策等を検討する。

資料出所:まち・ひと・しごと創生基本方針 2017

ここでは、まち・ひと・しごと創生基本方針2017で示された方向性も参考としつつ、これまでに紹介した事例などを踏まえ、都市のスポンジ化への対応方策について、改めて整理したい。

①育てるまちづくり

内閣官房及び内閣府の「日本版 BID を含むエリアマネジメントの推進方策検討会(中間とりまとめ)³⁾」の冒頭でも指摘されている通り、これからは、「つくるまちづくり」から「育てるまちづくり」への転換が必要である。

前述の通り計画的なまちづくりを進めてきたユーカリが丘での人口偏在は、他の郊外団地よりも抑制されている。また、住み替えの促進や多様な世代に選ばれるまちとするための様々な工夫も行われている。

このように、計画的・持続的に多様な世代に選ばれ、住み続けてもらうために、まちづくりにおいては、「育てる」まちづくりが有効といえる。

②地域コミュニティ等との連携による早期の認知・フォロー

空き地・空き家問題の解決に向けて大きな問題が、空き家であることの実確認の難しさ、利用者あるいは所有者が不明であり連絡が取れないことである。そのため、空き家となったこ

とを早期に認知すること、所有者や利用者あるいは、その関係者への早期にアプローチすることが、空き家をそのままにしておかないために重要なポイントとなる。

空き家となっているのかどうか、あるいは転居先、親族の連絡先などの情報については日頃の地域コミュニティの実施する防災や安全・安心、福祉といった活動のつながりの中で得られることも多い。そのため、自治会や社会福祉協議会あるいは地域運営組織といった地域コミュニティの果たす役割は、大きい。

実際、ユーカリが丘において、地域のNPOや近所同士の付き合いといったことから空き家の情報などが早期に発見でき、空き家を放置しないための様々な手立てが講じられたこともある。

地域運営組織のような主体が、地域の様々な課題解決に向けて多くの地域住民と接する機会を持つ活動を行っていくことが都市のスポンジ化の抑制にも有効と考えられる。

③需給の適切なマッチングに向けた各種手法の活用

市場性のあるエリアにおいては、需給の適切なマッチングに向けた手法を適切に組み合わせていくことが必要である。

第一のマッチングは世代間の需給マッチングである。既に取り組まれているところがあるが、住宅のリノベーション、多様化により新たな世代を呼び込むこと、高齢者世代の郊外住宅にファミリー世代を呼び込むための効果的な住み替えの仕組みといったことが想定される。前述の事例であれば、ユーカリが丘の住み替えのハッピーサークルシステムなどは、まさに住み替えの促進を効果的に行う仕組みといえる。

第二のマッチングは、潜在ニーズの掘り出しによるマッチングである。事例で紹介した北九州家守舎の事業のように新たな需要者のニーズに対応して既存空間をリノベーションして利活用を進めていくケースや、山形県鶴岡市ラン

ド・バンク事業のように空き家の隣接者などの潜在ニーズの顕在化と都市の諸問題、狭隘道路の解消などを同時に進めていく事業などが、このパターンに該当する。

④地域運営組織等の組織強化による土地の管理

まち・ひと・しごと創生基本方針 2017 でも指摘されている通り、旺盛な土地需要が見込まれにくい地域では、空き地が放置されることでの荒廃などが問題となる可能性がある。こうしたなか、第4回基本問題小委員会で紹介されたように、空き地の管理を地域運営組織が行っているケースなどが存在している。今後の空き地・

空き家などの発生においては、行政と地域との協働のなかで、地域運営組織等の設立促進、運営力の強化などを行い、土地の管理などを委ねていくことは必要となってくると思われる。

みずほ総合研究所 社会・公共アドバイザー一部
上席主任研究員 岩城 博之
hiroyuki.iwagi@mizuho-ri.co.jp

参考図表 代表的な市街地類型ごとのスポンジ化の発生状況

市街地類型		発生状況	特徴・傾向
中心	商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街等において空き店舗が増加し、シャッター通り化。 ・跡地の駐車場への転換、(飛び地的な)マンション建設が進む状況も見られる。 ・駅前百貨店等の撤退も相次いでいる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従来型の商業利用から他用途等への土地利用ニーズの変化が顕著。 ・一方、土地所有者に積極的な利活用の意思がないこと、利用希望者の評価との間に開きがあることなどから、新たなニーズが顕在化しにくい傾向。 ・個別敷地単位での用途転換等が進行し、従来培われてきた商業地としての一体性が崩れつつある中で、目指すべきエリア像が醸成・共有されていない地域も見られる。
	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・更新が十分に進まない結果、中心に近いほど築年が古く空き家率が高い傾向。 ・築古の物件が危険空き家化するケースも見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・狭隘道路等の不良な居住環境が若い世代の流入を阻害し、基盤を含め更新が進まないという負の循環傾向にある。 ・接道要件を満たさないために建替えができない場合もある。 ・低密度化の結果、店舗等が撤退し、高齢者が買い物等の日常生活に支障をきたす場合も見られる。
	住工混在在市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・工場の郊外移転・撤退が進行。 ・跡地は住宅として利用されるか、そのまま未利用となる傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期的な立地動向の変化に伴い、工場の郊外移転・撤退が進行。 ・跡地は短期的なニーズで動く住宅で埋まりやすい傾向があるが、住宅需要の強度により、埋まる地域と埋まらない地域に二極化している傾向が見られる。
郊外住宅地			
郊外	区画整理市街地 区画整理により良好な基盤が整備された地域	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、大きな問題としては顕在化していない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理の効果として適切な更新が図られてきた地域であり、跡地利用の割合も非常に高い。 ・良好な住環境維持のためのルール(敷地細分化の禁止等)が、市場流通の足かせになっている場合があるとの指摘もある。
	一体的開発市街地 旧公団、開発事業者等により計画的に分譲された住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・従来は撤退が生じにくい地域だったが、近年、住民の高齢化に伴い、空き家・空き地が増加傾向。ただし、大きな問題としては顕在化していない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発期に住民が一斉入居した場合が多く、今後新たな入居が進まないと、一気に高齢化、空き家化が進むおそれもある。 ・これに伴い、必要な都市機能の確保が困難となるおそれもある。(地理的な独立性が高い場合には特に深刻化するおそれ) ・インフラは良好に整備されているところが多いが、一部、バリアフリー未対応、買い物難民等の問題が顕在化しているところもある。
	スプロール市街地 基盤未整備のままスプロールのまま開発が進んだ地域	<ul style="list-style-type: none"> ・住民の高齢化に伴い、空き家等が増加傾向。 ・跡地が利用される割合が低く、管理水準の低下した空き家等の発生も見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・スプロールを裏返し(リバース)したような撤退パターンが顕著。個々の建築物が単独に撤退するのみならず、複数の建築物(借家群)がまとまって撤退するパターンも見られる。 ・敷地面積の小さい空き地等が散発的に発生し、利活用されることなく、そのまま存続する傾向にある。 ・潜在的な開発ニーズはあるものの、居住環境が不良化し、更新を阻害することにつながるおそれも懸念される。
	超郊外部住宅地 ※50km超のイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地・空き家の多数発生、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ある。 ・他方、開発後に多くの敷地で建物が建たず空き地のままとなっている「多孔団地」もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティがインフラの運営をしている場合には、入居者の減少に伴い、適切な維持管理に支障を及ぼすおそれ。 ・なお、外形上は閑散として厳しい状況に見えるものの、実際には自治活動が活発に行われて人口減が抑えられている地域もあり、状況は多様。
	都市計画区域外	<ul style="list-style-type: none"> ・都計区域からのスプロールのほか、幹線道路沿いに居住地が線状に形成されているが、相対的なポテンシャルの低下により「痩せ細る都市(Lean City)」化する現象が見られる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同心円型の拡散ではなく、国道等の基幹的なインフラに沿って線状に開発が進み、人口が集積してきた傾向。 ・コンパクトシティ施策とは無関係に痩せ細るように外側から縮んでいく。

※上記の類型に共通するものとして、相続の発生に伴い、土地所有者に積極的な利活用の意思がないこと、利用希望者の評価との間に開きがあることなどから、新たなニーズが顕在化しにくい傾向がある。また、現在大きな問題として顕在化していない地域であっても、住民の高齢化に伴い、相続後の利活用が進まなければ、空き家・空き地が増加することが懸念される。

(参考) 氏原・谷口・松中「市街地特性に着目した都市撤退(リバース・スプロール)の実態分析」(2006)、国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」(2012)、饗庭伸「都市をたたむ」(2015)、野澤千絵「老いる家 崩れる街」(2016)、都市計画基本問題小委員会委員プレゼンテーション(饗庭、野澤、秋田、瀬田等) 等

資料出所: 第7回基本問題小委員会 資料1

-
- ¹ 中間とりまとめ(案)では、大都市圏の概ね 50 km圏以遠の郊外としている。
- ² ユーカリが丘の人口構成については、「平成 27 年国勢調査結果」(総務省統計局)の小規模地域集計において佐倉市の以下の地区を対象として集計したもの。
宮ノ台、ユーカリが丘、南ユーカリが丘、西ユーカリが丘。
- ³ 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局・内閣府地方創生推進事務局「日本版 BID を含むエリアマネジメントの推進方策検討会(中間とりまとめ)」、平成 28 年 6 月 30 日
『我が国の都市、まちは成熟期を迎えており、持続可能な都市、まちの経営・運営に向けて、これまでの「つくる」まちづくりから、「育てる」まちづくりへと転換をしていく必要がある。』
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/about/areamanagement/index.html>

本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、法務・貿易・投資等の助言やコンサルティング等を目的とするものではありません。また、本資料は、当社が信頼できると判断した各種資料・データ等に基づき作成されておりますが、その正確性・確実性を保証するものではありません。利用者が、個人の財産や事業に影響を及ぼす可能性のある何らかの決定や行動をとる際には、利用者ご自身の責任においてご判断ください。