

●市政研究センター研究報告
 〈1〉住宅地における空閑地発生要因と
 その利活用に関する研究
 市政研究センター 係長 井上 俊邦

1 はじめに

(1) 研究の目的と研究体制

宇都宮市においても少子高齢化による人口減少社会の到来により、今後は住宅需要が減少することが予想される。このため、中心市街地の住宅地においても、これまで都市的インフラおよび、生活基盤が整えられてきたが、今後は空き地・空き家の増加が懸念される。

これらの住宅地は、商業施設が集積する中心市街地とともに、本市の市街地を形成する上で欠かすことのできないものであり、今後とも魅力あるまちづくりが求められる。空き家については、西山（2014）において先行研究が行われていることから、本研究では、今後、住宅地において発生することが予測される「空閑地」に着目し、立地特性や人口・世帯数との関係について明らかにするとともに、地域資源としての活用のあり方を検討するものである。

本研究は、専門家からの指導・助言が必要であることから、都市計画や空閑地に精通した東京大学大学院工学系研究科の横張真教授と共同で研究を行い、調査・分析は横張研究室が行った。

2 空閑地が及ぼす影響

本章は浅見（2013）など空閑地に関する先行研究をもとに、本研究が課題とする空閑地が及ぼす影響について整理する。

(1) 空閑地の定義

空閑地は一般に、緑地などの非建蔽地として積

極的に利用されているものから、駐車場などの暫定利用のもの、未利用状態のものなど、さまざまな形態で存在している。本研究では、「宅地でありながら建物が建てられていない土地」を「空閑地」として定義する。

(2) 空閑地が与えるイメージ

これまでのように住宅需要が高い時代の空閑地は、早期に建物が建てられることが求められていた。例えば、建物が連担する商店街や住宅地の中に複数の空閑地が未利用のままで存在していると、外部の人間からは、その空閑地だけでなく、その区域全体の活力が失われているようなイメージが持たれる。一方で、空閑地を活用して草花の植栽や、人々が集う賑わいの場などに利用されていると、その地域全体に好印象を与える。

(3) 周辺に与える影響

密集している住宅地の中に、新たに空閑地が発生すると建物の過密状態が解消される一方で、放置状態が長期化することにより、雑草の繁茂や廃棄物の不法投棄による汚染・景観阻害などが懸念され、新たな利用者が現れることの妨げにもなり得る。しかし、資産維持が目的での空閑地に対し、所有者が多額の費用をかけて管理を行うことは考えにくく、他方、これらを近隣住民が除去しようとしても、その権利が無いためできない。このように周辺に影響を与える空閑地の解消は、地域課題となってくる。

(4) 社会基盤に与える影響

市街化区域の住宅地には、これまで都市的活動を支える下水道などの社会資本が整備されている。しかし宅地が空閑地であると、所有者からこれらの利用料を徴収することができない。このような未利用状態の空閑地が住宅地の中に数多く存在すると、インフラ事業が非効率的な運営となる。

3 研究分析の視角と意義

(1) 市街地の形成と縮退

本市の市街地は、人口増加に伴う住宅需要の高まりにより、周辺部に向かってスプロール的に発展した。今後は人口減少や郊外への住宅地の拡大により、中心市街地周辺部の住宅地の土地需要は確実に低下し、空閑地にすぐに建物が建てられることは少なくなる。本市においても宅地の需要低下が予想され、既成の住宅地の中に空き地・空き家が増加することが懸念されている。

これまで空閑地の解消は、民間事業による市場の解決に委ねられてきたが、これらの空閑地は、市場の解決だけでは困難である。また、行政主導による土地区画整理事業では、多額の公的資金が必要になることから、社会全体が縮退に転じる状況では難しい。このため、多額の資金投資が生じない行政による対策が必要になる。

今後、本市がネットワーク型コンパクトシティを進め、居住人口の集積を図るためには、居住環境が整えられている中心市街地周辺部の住宅地で増加する空閑地への対応が求められる。また、空閑地は、未相続や抵当権が設定されているなどの「内的要因」があるものと、面積や形状、接道条件や、周辺環境による「外的要因」とに分けることができる。そこで本稿では、空閑地がどのように発生・分布しているのかという点を明らかにする。なお、本研究では、住宅地の開発年代や交通の利便性などの「外的要因」に着目して研究を進めるものとする。

(2) 対象とする範囲と該当する土地

本研究は、内環状線の内側に位置し、空閑地を駐車場などの商業的利用への展開が可能な、中心市街地活性化事業に位置付けられた区域（168ha）を除く周辺部で、かつ、都市計画基礎調査の土地利用分類において「住宅地」または「その他の空

地」に該当する場所を対象地とした（図1）。

また、当該地域には、明治時代以前から整備された住宅地、スプロール的に発達した住宅地、土地区画整理事業が施工された住宅地が含まれていることから、これら経緯をふまえて研究を進める。



図1 研究対象地

横張研究室作成

(3) 本調査における空閑地の判定基準

空閑地の判定基準は以下の2点である。

- ①：資材置場や駐車場など用途の明示がなく、かつ土・雑草で覆われている土地
- ②：立入が禁じられている土地、または売地であることが明示されている土地

4 空閑地発生と立地的特性との関係

(1) 対象地における空閑地の分布

対象地に存在する全ての空閑地を現地踏査により記録した¹。その結果、空閑地は、延べ347か所、総面積は10.78haであり、対象地全体（490.69ha）

¹ 調査期間：平成27年7月29日から31日、8月24日～28日

の2.20%を占める(図2)。また、空閑地の経過を把握するため、ゼンリン住宅地図(昭和45・55・平成2・17年)を参照し、住宅の撤退に伴い発生した「撤退タイプ」と、田畑・森林などが宅地開発されたものの未だ住宅建築されていない「未建築タイプ」に各空閑地を分類した(図3)。さらに、撤退タイプについては、平成2年²以降に発生したものを「短・中期残存型」、平成2年以前から空閑地だったものを「長期残存型」として分類できた。その結果、短・中期残存型撤退タイプの面積が6.34ha、長期残存型撤退タイプの面積が0.93ha、未建築タイプの面積は3.52haを占めた。



図2 対象地における空閑地の分布

横張研究室作成



図3 空閑地の分類

横張研究室作成

(2) 空閑地の発生と住宅地の立地特性との関係

1) 立地特性の分析の視点

主な関連研究である氏原ほか(2006)・大澤ほか(2009)・阪井(2014)によると、空閑地の発生との関係が指摘されていた立地特性には、「住宅地の新旧」、「開発の計画性」、そして「交通の利便性」の3つがある。ただし、「交通の利便性」は、「公共交通の利便性」と「自動車交通の利便性」に分類できる。本研究では、以上4つの特性を対象に分析を行った。

①「住宅地の新旧」の指標となる住宅地の開発年代は、国土地理院発行の過去の地形図を参照して明らかにした。②「開発の計画性」では、住宅地が個別の民間開発によりスプロール的に開発されたか、または土地区画整理事業の施行により計画的に開発されたかという基準で住宅地を分類した。分類には、都市計画基礎調査データを用いた。中心駅として抽出したのは、宇都宮市内で利用者が最も多いJR宇都宮駅である。③「公共交通の利便性」については、JR宇都宮駅を中心とする同心円バッファ内に含まれる空閑地の面積割合を比較することで、空閑地の発生しやすさとの関係を分析した。④「自動車交通の利便性」については、基盤地図情報の道路縁データを基に、既往研究を参照して対象地内の道路幅員データを作成し、各空閑地に最も近接する道路を接道と見なし、建築基準法上の道路要件を基に、4.0mを閾値として分類した。以上の結果、各立地特性は図4～7のように示される。

2) 空閑地の発生しやすさとの関係

各立地特性と空閑地の発生しやすさとの関係を表す指標には特化係数を用いた。特化係数は以下の計算式により求められ、1.00が対象地全体の平均値となる。

$$SR = \frac{va_i/a_i}{VA/A}$$

たとえば空閑地の面積と住宅地の開発年代との

² 大澤ほか(2009)における「短期残存型」の定義に最も近い値となる平成2年を本研究での「短・中期」と「長期」との閾値とした。

関係を見る場合、 va_i は開発年代 i の住宅地内での空閑地の面積、 a_i は開発年代 i の住宅地の面積、 $V A$ は空閑地の総面積、 A は対象地の総面積を表す。

3) 開発年代と空閑地の発生パターンとの関係

表1は各年代に開発された住宅地における空閑地の特化係数を示しており、撤退タイプ空閑地・未建築タイプ空閑地ともに、占有割合が平均(1.00)以上であるセルは網掛けにしている。撤退

タイプ空閑地は、昭和40年以前に開発された古い住宅地において発生しやすい。昭和5年以前に開発された住宅地で短・中期残存型の特化係数が高くなる一方、長期残存型の特化係数は昭和6～40年の間に開発された住宅地で特に高く、昭和5年以前に開発された住宅地では低かった。一方、未建築タイプ空閑地は、昭和41年以後に開発された新しい住宅地において発生しやすく、開発年代が新しくなるほど、その傾向が強まる。

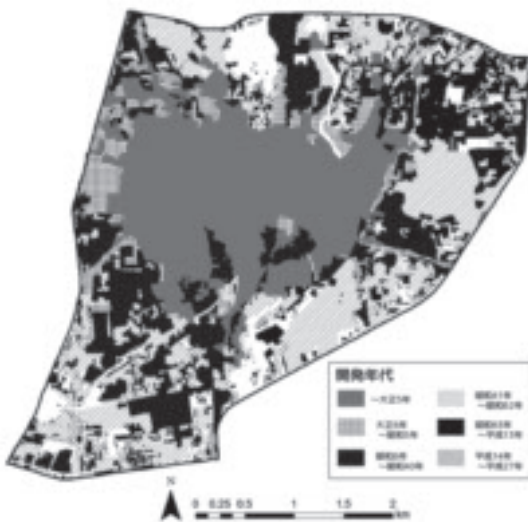


図4 対象地における開発年代
横張研究室作成



図5 対象地における開発タイプ
横張研究室作成

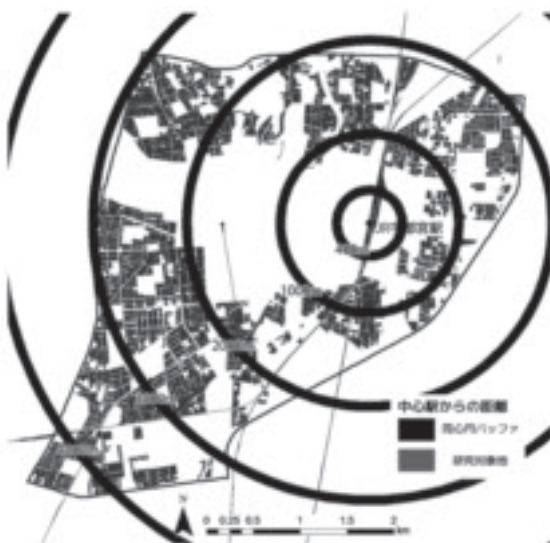


図6 対象地におけるJ R宇都宮駅からの距離帯
横張研究室作成



図7 対象地における道路幅員
横張研究室作成

表1 開発年代ごとの空閑地の特化係数

開発年代	～大正5年	大正6年～昭和5年	昭和6年～昭和40年
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	1.41	1.53	1.18
長期残存型 撤退タイプ特化係数	0.64	0.64	2.19
未建築タイプ特化係数	0.36	0.09	0.36
開発年代	昭和41年～昭和62年	昭和63年～平成13年	平成14年～平成27年
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	0.85	0.35	0.32
長期残存型 撤退タイプ特化係数	0.56	0.18	0.06
未建築タイプ特化係数	1.38	2.39	2.47

※「平成14年～27年」の列に「長期残存型」の値発生は、地形図と現実の住宅地の位置情報一致していないことによるエラーによるもの。

横張研究室作成

表3 J R宇都宮駅からの距離ごとの空閑地の特化係数

J R宇都宮駅からの距離	400m～999m	1,000m～1,499m	1,500m～1,999m	2,000m～2,499m
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	0.71	0.82	0.55	1.36
長期残存型 撤退タイプ特化係数	0.50	0.30	2.34	0.75
未建築タイプ特化係数	1.65	1.51	1.46	0.42
J R宇都宮駅からの距離	2,500m～2,999m	3,000m～3,499m	3,500m～3,999m	4,000m～4,499m
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	1.17	0.85	1.19	1.70
長期残存型 撤退タイプ特化係数	0.76	1.75	0.00	0.00
未建築タイプ特化係数	0.75	1.07	0.91	0.00

横張研究室作成

表2 開発タイプごとの空閑地の特化係数

開発タイプ	個別開発	区画整理
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	1.35	0.36
長期残存型 撤退タイプ特化係数	1.07	0.87
未建築タイプ特化係数	0.78	1.40

横張研究室作成

表4 接道幅員と空閑地の特化係数

接道幅員	4.0m未満	4.0m以上
短・中期残存型 撤退タイプ特化係数	1.14	0.90
長期残存型 撤退タイプ特化係数	1.70	0.49
未建築タイプ特化係数	0.57	1.31

横張研究室作成

6) 接道幅員と空閑地の発生パターンとの関係

表4は、接道幅員ごとの空閑地の面積と特化係数を示す。撤退タイプ空閑地は、幅員4.0m未満の道路に接道している場合、短・中期残存型の特化係数は4.0m以上の道路に比べてやや高い程度だが、長期残存型の特化係数は1.70と顕著に高くなることがわかった。一方、未建築タイプ空閑地は、4.0m以上の道路に接道する場合に発生しやすいことがわかった。

(3) 立地特性間の関係性の検証

本節では、これまで個別に分析してきた4特性について、それぞれの特性同士の関係を分析する。

1) 開発タイプと開発年代との関係

昭和5年以前に開発された古い住宅地は個別開発によりスプロール的に開発されていることが多く、その後、昭和6年～平成13年にかけては、土地区画整理事業により計画的に開発された住宅地が多くなることがわかった(表5)。さらに平成14年以降は、再び個別開発によるスプロール的な開発が多くなっている。

4) 開発タイプと空閑地の発生パターンとの関係

表2は2通りの開発タイプを基に形成された住宅地における空閑地の特化係数を示す。撤退タイプ空閑地は、短・中期残存型が個別事業によりスプロール的に開発された住宅地で多いが、長期残存型については、個別開発と土地区画整理事業で大きな違いはない。一方、未建築タイプ空閑地は、土地区画整理事業により開発された住宅地で発生しやすい。

5) 駅からの距離と空閑地の発生パターンとの関係

表3は、J R宇都宮駅からの距離帯ごとの空閑地の特化係数を示す。駅から400m未満は本調査の対象外である。撤退タイプ空閑地は、短・中期残存型が駅から2,000m以遠の住宅地で多いが、長期残存型については駅からの距離との関係は読み取れない。一方、未建築タイプ空閑地は駅から2,000m未満の近い住宅地で多く発生している。

表5 住宅地の開発タイプと開発年代との関係

	～大正5年	大正6年～昭和5年	昭和6年～昭和40年
個別開発	1.45	1.03	0.99
区画整理	0.29	0.95	1.02
開発年代	昭和41年～昭和62年	昭和63年～平成13年	平成14年～平成27年
個別開発	0.91	0.33	1.14
区画整理	1.14	2.05	0.78

横張研究室作成

表7 J R 宇都宮駅からの距離と開発タイプとの関係

	個別開発	区画整理
400m～999m	0.47	1.83
1,000m～1,499m	0.80	1.31
1,500m～1,999m	0.92	1.12
2,000m～2,499m	1.27	0.57
2,500m～2,999m	0.87	1.20
3,000m～3,499m	1.07	0.90
3,500m～3,999m	1.63	0.02
4,000m～4,999m	1.64	0.00

横張研究室作成

2) 駅からの距離と開発年代との関係

大正5年以前に開発された住宅地は、J R 宇都宮駅から2,000～2,499mの距離帯で顕著に立地していることがわかる(表6)。しかし、大正5年以降に開発された住宅地では、J R 宇都宮駅からの距離との間に明確な関係はみられない。

表6 J R 宇都宮駅からの距離と住宅地の開発年代との関係

	～大正5年	大正6年～昭和5年	昭和6年～昭和40年
400m～999m	0.22	1.36	1.29
1,000m～1,499m	0.47	0.51	0.91
1,500m～1,999m	0.92	0.46	0.65
2,000m～2,499m	3.32	0.95	0.63
2,500m～2,999m	0.54	2.26	1.59
3,000m～3,499m	0.00	0.66	1.35
3,500m～3,999m	0.00	0.22	0.48
4,000m～4,999m	0.00	0.00	1.02
	昭和41年～昭和62年	昭和63年～平成13年	平成14年～平成27年
400～999	1.28	1.00	0.24
1,000m～1,499m	1.24	2.11	0.89
1,500m～1,999m	1.03	2.32	1.43
2,000m～2,499m	0.45	0.20	0.49
2,500m～2,999m	0.67	0.19	0.48
3,000m～3,499m	1.59	0.33	0.91
3,500m～3,999m	1.62	0.75	3.95
4,000m～4,999m	1.73	0.24	2.45

横張研究室作成

4) 道路幅員と開発年代との関係

幅員4.0m以上の道路割合は、各開発年代で大きな差はないが、4.0m未満の道路は昭和40年以前に開発された古い住宅地で多い(表8)。

表8 住宅地の開発年代と道路幅員との関係

	4.0m未満	4.0m以上
～大正5年	1.41	0.90
大正6年～昭和5年	1.02	1.00
昭和6年～昭和40年	1.22	0.95
昭和41年～昭和62年	0.84	1.04
昭和63年～平成13年	0.33	1.16
平成14年～平成27年	1.02	1.00

横張研究室作成

5) 道路幅員と開発タイプとの関係

幅員4.0m未満の道路は個別事業によりスプロール的に開発された住宅地で顕著に多い。一方、4.0m以上の道路は土地区画整理事業により開発された住宅地で多い(表9)。

表9 開発タイプと道路幅員との関係

	4.0m未満	4.0m以上
個別開発	1.61	0.85
区画整理	0.27	1.17

横張研究室作成

3) 駅からの距離と開発タイプとの関係

駅から1,500mの距離帯までは土地区画整理事業により計画的に開発されている一方、1,500m以遠では個別の開発行為によりスプロール的に開発されていることがわかった(表7)。

6) 道路幅員と駅からの距離との関係

J R 宇都宮駅からの距離と道路幅員との間には明確な関係はみられない(表10)。

表10 J R宇都宮駅からの距離と道路幅員との関係

	4.0m未満	4.0m以上
400m-999m	0.62	1.09
1,000m-1,499m	0.68	1.08
1,500m-1,999m	1.15	0.96
2,000m-2,499m	1.34	0.92
2,500m-2,999m	1.17	0.96
3,000m-3,499m	0.82	1.04
3,500m-3,999m	1.07	0.98
4,000m-4,999m	0.82	1.04

横張研究室作成

(4) 空閑地の発生パターンと立地特性との関係

撤退タイプ空閑地の発生には、開発年代が古いこと（昭和40年以前）が強く関係している。また、道路幅員が狭いこと（4.0m未満）は空閑地の残存を助長すると考えられる。個別事業によるスプロールの開発との関係もみられたが、これは開発の古さとの関係が間接的に現れたものと考えられる。

他方、未建築タイプ空閑地の発生には、開発年代が新しいこと（昭和41年以後）が強く関係していた。土地区画整理事業による開発・J R宇都宮駅からの距離が近いこと（2,000m未満）・道路幅員が広いこと（4.0m以上）との関係もみられたが、これらは開発の新しさの影響が間接的に現れたものと考えられる。

以上の結果を整理し、空閑地の発生と立地特性との関係をまとめたのが図8である。



図8 空閑地の発生と立地特性との関係

横張研究室作成

5 空間地発生と人口・世帯数との関係

空閑地の発生は、人口・世帯数の減少により進行するといわれていることから、本章では、人口・世帯数と空閑地の発生との関係について検証した。以下では、「撤退タイプ空閑地」のみを分析対象としている。分析単位は、国勢調査データの集計単位である小地域³とし、平成7～22年の間に4回実施された国勢調査の人口・世帯数データを用いて、空閑地面積との関係を分析した。用いた変数は、人口、世帯数、高齢化率、平均世帯人員および各年次間での変化率である。また、小地域ごとに開発年代を特定した。以下、特徴的な結果のみを述べる。

(1) 人口・世帯数の変化と空閑地発生との関係

図9は平成7～22年までの人口変化率と撤退タイプ空閑地の面積との関係を表したものである。一般に人口の減少は撤退タイプ空閑地の増加を促すと考えられているが、実際には、どの開発年代の住宅地においても、空閑地面積割合と人口変化との間に相関は見られず、また同様に、平成7～22年までの世帯数変化率と撤退タイプ空閑地の面積との間にも相関はなかった。

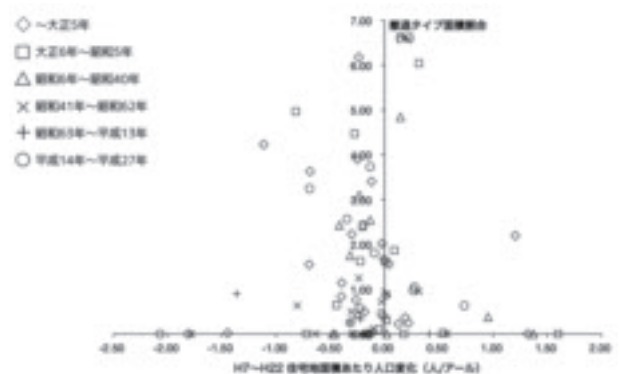


図9 人口変化率と撤退タイプ面積との関係

横張研究室作成

³ 該当する小地域は全部で96地域であり、その中から、人口データの欠損、およびスミルノフ・グラブス検定（有意水準 $\alpha=0.01$ ）により外れ値を示した小地域を除いた。

(2) 平均世帯人員の変化と空閑地発生との関係

本項では、「新規世帯の流入により住宅地の更新が進めば、新たな開発行為を進めるために、古い住宅の撤退による空閑地の発生が進む」という仮説の下、世帯人員の変化に着目し、撤退タイプ空閑地面積割合と平均世帯人員変化率との関係进行分析した。平均世帯人員は一世帯あたりの平均人員数であり、新しい世帯が流入することで維持されると考えられる。図10は撤退タイプ面積割合と平成7年～22年の間の平均世帯人員変化率との関係を表したものである。全体としては、平均世帯人員変化率と撤退タイプ空閑地の面積の間に相関はないが、昭和6～40年の間に開発された住宅地に着目すると、両者の間に正の相関がみられた（相関係数 $r=0.55$ ）。ただし、ほかの開発年代の住宅地においては、相関はなかった。

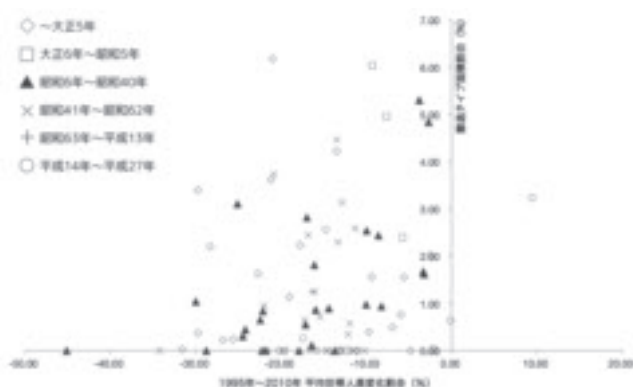


図10 平均世帯人員変化率と撤退タイプ面積との関係
横張研究室作成

(3) 空閑地発生パターンの考察

以上の分析結果を基に、空閑地の発生パターンを考察する。未建築タイプ空閑地は、田畑等のまとまった土地が新しく開発される事により発生するため、開発年代の新しい住宅地において多く存在するものと考えられる。一方、住宅の撤退により発生する撤退タイプ空閑地は、住宅地の開発年代・平均世帯人員の変化との関係で発生しやすいが異なる。わが国における住宅地の更新時期が

約40～50年であるといわれる（小長谷 2005）点に留意すると、昭和41年以後に開発された住宅地の多くは、まだ更新の時期を迎えていないため、撤退タイプ空閑地の発生が少なくなると考えられる。すでに住宅地の更新期を迎えている昭和40年以前に開発された住宅地では、更新期における新規世帯の流入量の多寡が、撤退タイプ空閑地の多い地域と少ない地域との違いに現れていると考えられる。昭和5年以前に開発された住宅地は1～2回の更新期をすでに迎えており、その間に発生した空閑地が徐々に充填されてきたため、長期残存型の撤退タイプ空閑地は少なく、短期残存型の撤退タイプ空閑地が多くなっていると考えられる。一方、昭和6～40年の間に開発された住宅地の多くは、現在まさに更新期を迎えているところである。そのため、新規世帯が流入した地域では、開発用地を確保するために撤退タイプ空閑地が発生・残存しており、長期残存型の撤退タイプ空閑地が多くなっていると考えられる。4.0m未満の道路は建築基準法の接道要件を満たさないため、このように発生した空閑地の残存を助長している。

以上の結果で示した通り、開発年代の古い住宅地で撤退タイプ空閑地は多く発生してきたが、人口増加時代においては宅地需要が存在したため、多くの空閑地で再度住宅建設がなされたと考えられる。しかし、人口減少時代を迎え、従前通りの宅地需要が期待できなくなると、昭和6～40年の間に開発された住宅地のように、多くの撤退タイプ空閑地が長期残存している地域において、住宅建設が進むことなく、今後も空閑地が残存し続けるケースが想定される。このように、空き家から派生する撤退タイプの残存型の空閑地が、長期間存在することは、地域の活力の低下などを招き、今後さらに深刻化することが懸念される。

この点を鑑みると、長期残存する空閑地を地域の資源としていかに活用できるかという視点が今後ますます重要となるであろう。また、昭和41年

以降に開発された住宅地でも、空閑地の発生が今後進行していくことが考えられる。

6 空閑地の活用に向けた政策提案

これまでの分析により、空閑地の発生のメカニズムが明確になったことから、本章では行政の関与が必要な空閑地について、今後の活用と対応方策について提案を行う。

(1) 対応が必要となる空閑地

長期残存型の撤退タイプ空閑地の特徴として、昭和40年以前に個別開発された、幅員4.0m未満の道路に接していることがあげられる。

このような場所は、宅地利用がしやすい計画的な道路網の整備がなされていないため、幅員の狭い道路が入り組み、また、建物の建築には、建築基準法に基づく道路後退の義務が生じることになるなど、周辺環境の影響を受けることになる。このような条件下にある空閑地については、建物建築以外の利用のあり方を検討する必要がある。

(2) 長期残存型の空閑地発生の防止

今後は住宅需要の低下により、昭和41年以降に開発された住宅地でも、空き家から空閑地に移行することが予想される。このような空閑地が長期残存型にならないように、行政が定期的に調査・把握するとともに、空閑地が発生した場合の活用方針を事前に検討することが重要である。

(3) 空閑地を新たな視点で捉える

空閑地を単に「利用されていない土地」と捉えてきたこれまでの見方を変えて、「まちづくりの資源」として捉え直すことにより、新たな利用方法がみえてくる。たとえば、空閑地を地域の人が共同で利用できる農園や子どもから高齢者まで利用できる多目的広場などに利用されていると、居

住環境の向上とともにその地域の人々の間に「ゆとりの空間」が生み出され、地域全体の活力が高められる効果が期待できる。

(4) 空閑地の活用方策

1) 農的利用による生活空間の緑化

活用方法の1つとして、農作物の栽培などの「農的利用」が考えられる。

空閑地で作物を栽培するなど、農的に利用することにより、「まちなかガーデン」や柏市で取り組まれている「カシニワ」⁴のような小規模ながらも都市の緑地が産み出され、生活空間の中に潤いをもたらされることになる。この一連の緑化の作業を地域の人々が行うことによって、地域コミュニティの創出・醸成が期待できる。

しかし多くの空閑地は、宅地利用に適するよう地盤が強固になっており、このような空間の活用には、移設可能なプランターの設置などが有効である。

2) 地域コミュニティを育む広場

また、農的利用以外の空閑地の活用方策として、地域の人々が自由に活用できる広場をつくることが考えられる。地域イベントのほかにも、フードデザートが発生している地域では、マルシェなどのコミュニティビジネスなどに利用することで、地域課題の解決への寄与が期待できる。また、火災発生時の延焼遮断帯や震災時の避難場所として利用することで、防災面での効果も期待できる。

(5) 空閑地の活用にあたっての課題

利用されていない空閑地にも所有者が存在し、利用には所有者との合意に加え、諸条件を盛り込んだ賃貸借契約の締結が必要である。また、賃借

⁴ 市民団体等が主体的に利用している樹林地や空き地、一般公開可能な個人の庭を「カシニワ＝かしわの庭・地域の庭」と位置づけ、緑の保全・創出、人々の交流の増進、地域の魅力向上を目的とする事業。

料が発生する可能性もある。このように未利用状態の空閑地を地域活動の場として共益的に利用するまでには、多くの手続きと費用が必要であり、また専門的知識を要する場合もある。したがって、これらの手続きを地域住民だけで行うことは負担が多く、貸し手側にも不安が生じることになる。

(6) 活用に向けた行政の役割

長期間残存する空閑地が活用されない理由として、本研究により明らかになった外的要因に加え、内的要因があるものと考えられる。このような市場的解決が望めない空閑地を、まちづくりの資源に転換して活用するためには、行政の施策や関与が必要になる。以下では、地域において利用しやすくするために、行政が担う役割について提案する。

1) 空閑地を利用しやすくする制度づくり

長期間残存する空閑地の活用を図るため、所有権と使用権の分離を図り、空閑地の所有者と利用する地域団体の賃貸借契約が円滑に進められるよう、「空閑地利用協定」の創設を提案する。

この協定によって空閑地の利用目的や期間などを明確になり、地域ではその期間に応じて活用することが可能になる。これにより、所有者が行う空閑地の維持管理を、維持管理を地域団体が担うことになり、地域団体はその対価として空閑地を活用することが可能になる。

2) 税負担の免除

空閑地の所有者は、空閑地を資産として保有し続けたい意識を持っている一方で、資産価値に応じて発生する固定資産税などの税負担を懸念している。空閑地利用協定の促進を図るインセンティブを与える上でも、税負担が免除されるメリットは大きい。

7 おわりに

本研究により、開発年代の古い住宅地で空閑地が発生しやすく、さらに道幅が狭いなど条件が恵まれない地域において、空閑地が長期的に残存することがわかった。宅地需要の旺盛な時代においては、住宅建設により空閑地は、再度充填されてきた。しかし、人口減少に伴い、宅地需要の減退が想定される今後においては、多くの空閑地が長期的に残存することが想定される。

今後は、地域の中に存在する活用されることのない空閑地の解決にあたっては、行政と住民が向けて連携を図り取り組む必要がある。長期的に残存する空閑地は、地域の人たちがまちづくりのために活用できる資源として捉え直すことが重要であり、行政はそのような活動を支援するための方策を検討していく必要があると考えられる。

本調査にあたり、東京大学大学院の横張真教授には貴重なご意見をいただき、末筆ですが心より御礼申し上げます。

参考文献

- 浅見泰司編著、2013、『都市の空閑地空き家を考える』Progress
氏原岳人・谷口守・松中亮治、2006、「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」『都市計画論文集』41（3）、977-982
大澤陽樹・横張真・雨宮護、2009、「都市郊外の住居系用途地域における空閑地の発生・残存パターンと地形との関係」、『ランドスケープ研究』72（5）、683-686
小長谷一之、2005、『都市経済再生のまちづくり』古今書院
阪井暖子、2014、「大都市圏郊外戸建住宅地における空地等の発生消滅の実態と要因に関する研究：首都圏および近畿圏の郊外戸建住宅地を対象として」『都市計画論文集』49（3）、1035-1040
西山弘泰、2014、「空き家の利活用促進に向けた課題の整理」『市政研究うつのみや』10、55-54