

# 人口縮小と空き地・空き家の マネジメント：地域再生に向けて

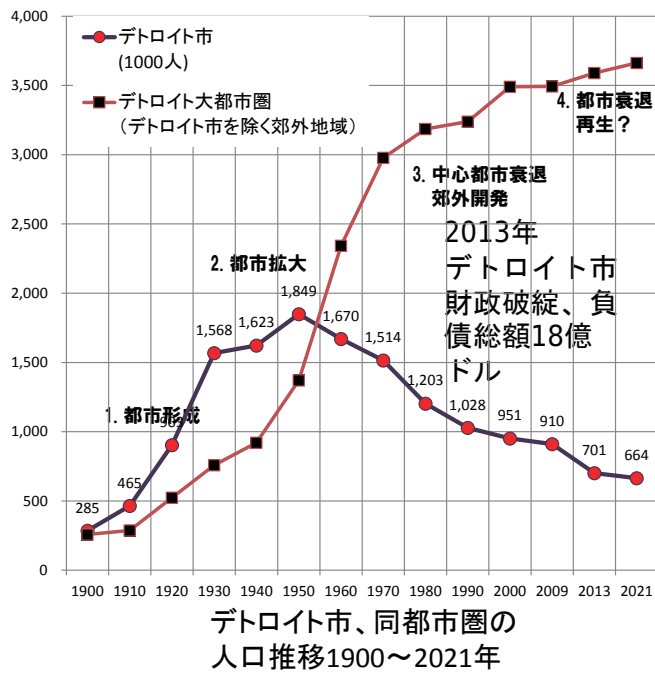
海道 清信  
名城大学名誉教授

## 日米欧の空き家状況

国名	住宅戸数(ストック)1000戸	空き家戸数 1000戸	空き家率 %	出典
アメリカ (2018年)	138,539	17,019	12.2	U.S. Census Bureau, American Community Survey
イギリス (イングランド) (2020年)	24,800	479(empty) 263(second home)	1.9 1.1	Ministry of Housing, Communities & Local Government, Local Authority Council Tax based England 2020 (revised)
ドイツ (2018年)	42,800	(3,509)	8.2 Unoccupied dwellings 4.4 Vacancy rate(2011)	The Federal Statistical Office (Destatis) 2020, Census of Buildings and Housing
日本 (2018年)	62,400	8,489	13.6	住宅土地統計調査、平成30年

# アメリカ・デトロイト市

人口減少／ピーク185万人→70万人、郊外化



都心部  
空き地、空きビルが多く、  
自動車が少ない  
2010年

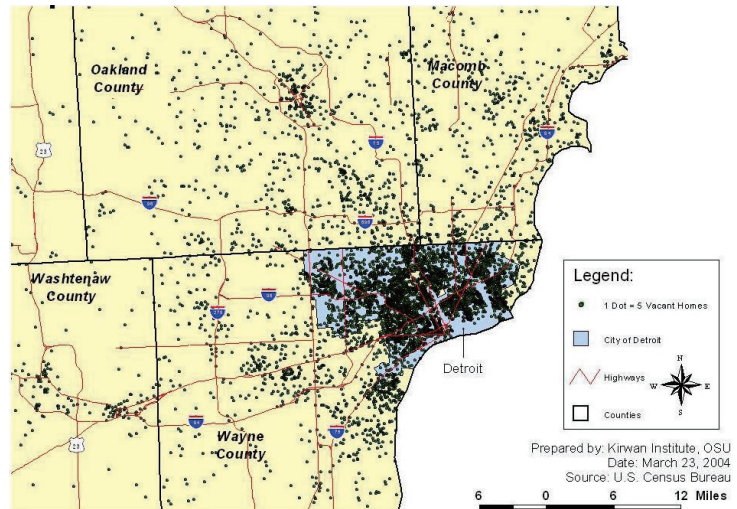


空き家が除却されて  
空き地が広がる郊外  
住宅地  
2010年

# アメリカ・デトロイト市

広大な空き家・空きビル・空き地／都市の再生への取り組み

- 郊外部に白人が移住、良質な住宅地形成
- 中心部に黒人が取り残され、市・黒人人口比率82.7%、2010年。
- 都心部では生活サービス欠如。凶悪犯罪(殺人、放火など)発生率も高い。
- 2013年に市財政破綻。経済雑誌「フォーブス」は、デトロイトを全米で最も悲惨な都市の第1位にあげた。
- 一般住宅地には、住宅が除却された空き地が広がっている。空き地の多くは固定資産税等の延滞で行政資産となったもの。「空地」は市内で6000区画。閉鎖した小学校の除却進む。
- LRT(新型路面電車)の導入、大規模な鉄道駅周辺の再開発、新規産業の育成などで、都心再建を計画。
- ランドバンクによる土地の引き取りと開発事業者への譲渡で建設投資を引きつける、CDC(コミュニティ開発組織)などによる住宅地再生、都市農業運動といった様々な再生の取り組み、「都心回帰・アーバンパイオニア」も一部で見られる。
- しかし、都市再生の前途は多難。



デトロイト市の空き家分布図  
2004年

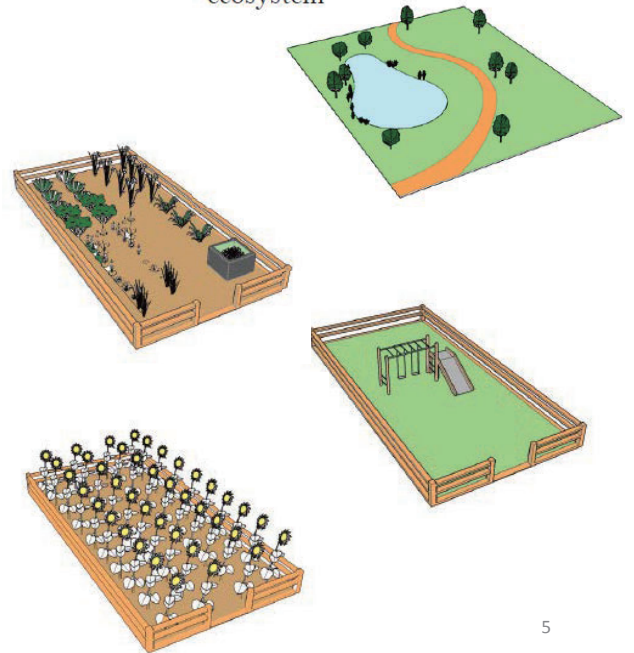
# アメリカ・ピッツバーグ市 空き地の緑化・農業利用や再利用戦略

## Lot Characteristics and Green Strategies

Determining appropriate strategies depends not only on the conditions within a lot, but on the greater urban context

"GAP"	"CONSECUTIVE"	"BLOCK"	"CORRIDOR"
Single "GAP" vacant lots are commonly found in residential neighborhoods, where temporary reuse adds social and economic value	Two or more "CONSECUTIVE" vacant lots are flexible for a variety of greening strategies	Vacant "BLOCKS" offer unique opportunities for large scale community greening strategies	Vacant Lots along urban "CORRIDORS" share common uses and potential future programing
すき間	連続	ブロック	回廊

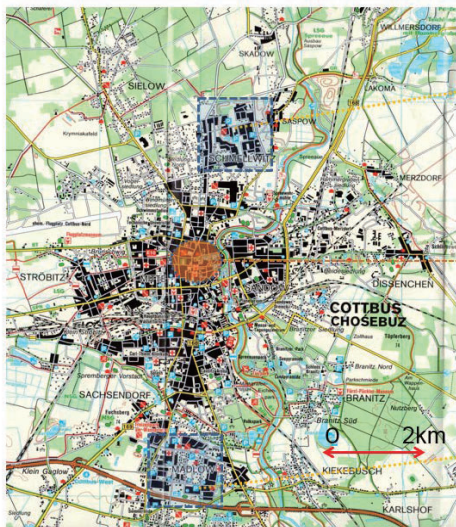
Conserved natural ecosystem



都市計画の中に「都市農業ゾーニング」を導入

## (旧東) ドイツ・コッブス市

14世紀までに現都心部が形成された歴史都市。人口15万人→10万人、人口減少から回復傾向

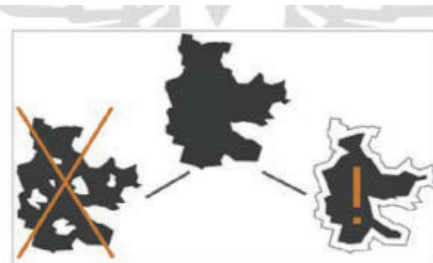


将来的にはすべて除却方向の住宅団地

14世紀頃までに形成・歴史都心モデル都市として整備中

団地の一部の除却、価値向上施策

日本やアメリカとは違う都市構造と計画的戦略的対応



都市構造コンパクト化の方針＝市街地外周を縮小したい。しかし、住宅会社の意向もあり、この通りにはできていない。

●第二次大戦後に郊外に大規模住宅団地開発→人口減少、空き家の発生、都心部衰退、郊外の衰退 → 政府の「都市改造東戦略」で縮造とインフラ整備

●郊外住宅10,500戸除却。除却ペースは低下。除却よりも修復に予算増やしている。

●空き家率はまだ高い。都心部に新たな住宅を民間が建設。

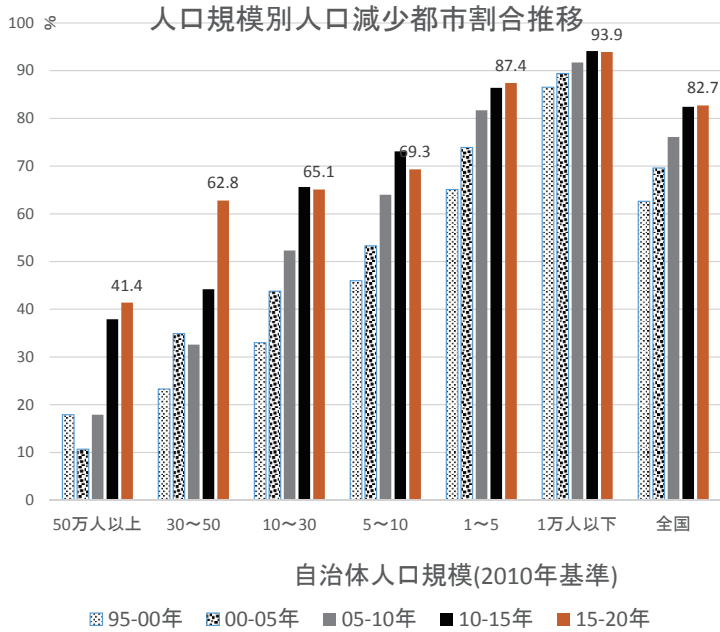
●移民、難民の受け入れ、大学留学生増加

●高齢者が中心部に移住傾向

●駅前の公共空間整備中。(2019年3月市役所に取材)

縮小都市コッブス市の都市構造と市街地再構成計画

# 全国人口、都市規模別人口増減傾向 2020年国勢調査（速報）



## ● 日本人口

2020年10月1日／1億2622万7千人、2015年から86万8千人、0.7%の減少

## ● 全国市町村別人口

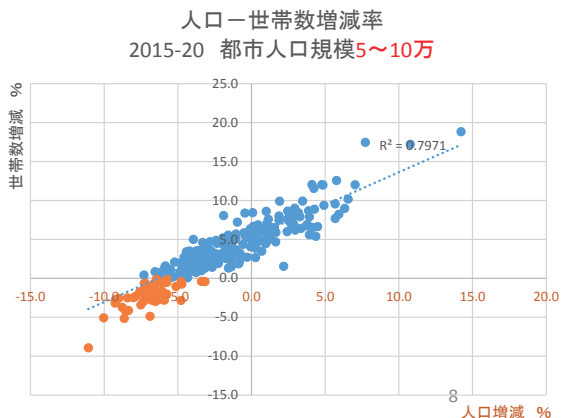
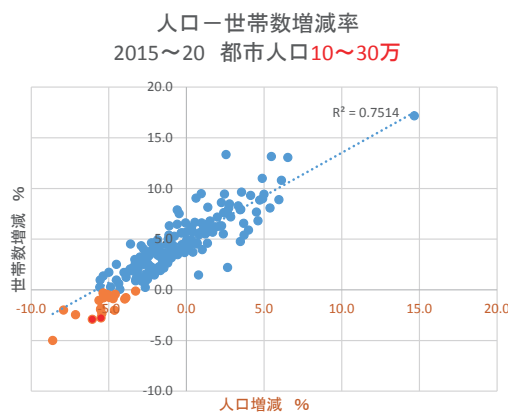
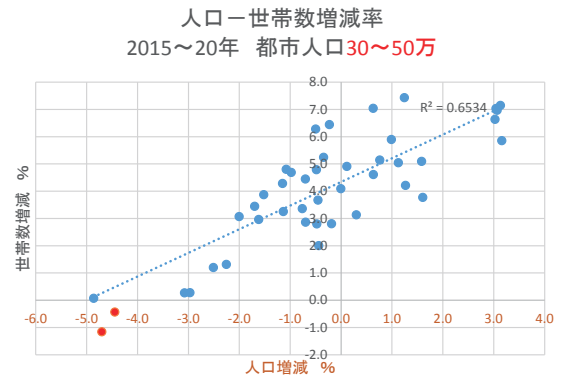
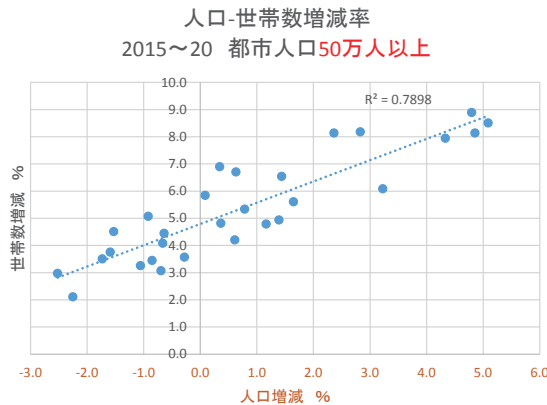
5年間で82.7%が人口減少。

30～50万人の**中大規模都市でも人口減少都市急増**

人口減少都市は中大規模都市でも増加している。しかし、**世帯数減少都市はまだ多くない。**

5年間人口減少率5%以下では世帯数は増加

国勢調査2015～2020年全国市町村データ

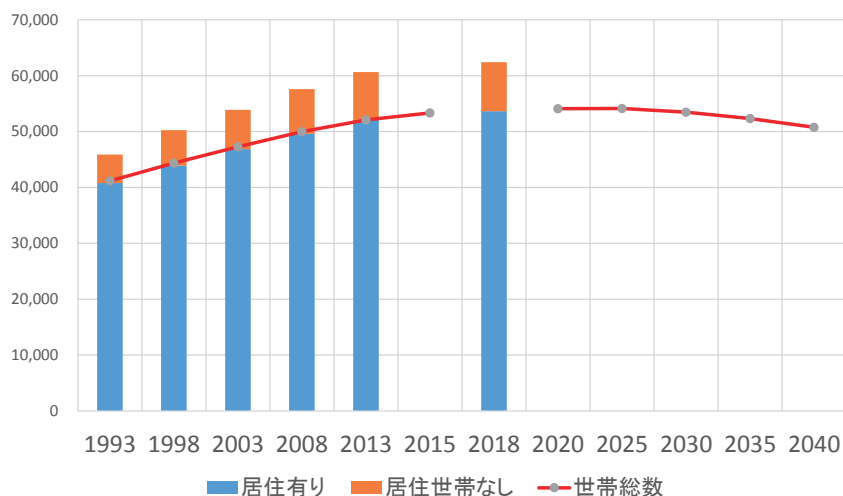




## <空き家>数・率の増加加速（全国）

### 住宅数・空き家数・世帯数推移

年次	居住有り	居住世帯なし	世帯総数
1993	40,773	5,106	41,159
1998	43,922	6,324	44,360
2003	46,863	7,028	47,255
2008	49,598	7,988	49,973
2013	52,104	8,527	52,103
2015			53,320
2018	53,660	8,760	
2020			54,106
2025			54,116
2030			53,484
2035			52,314
2040			50,757



全国の空き家率は、1983年の8.6%から2008年に13.1%、2018年13.6%に増加。  
 全国の空き家戸数は2008年757万戸から846万戸に増加。

世帯数予測-2020-は人口問題研究所  
 2018.01。居住状態は住宅土地統計調査

## 「空き家等対策特別措置法」の施行状況 2020年3月現在。国土交通省調べ

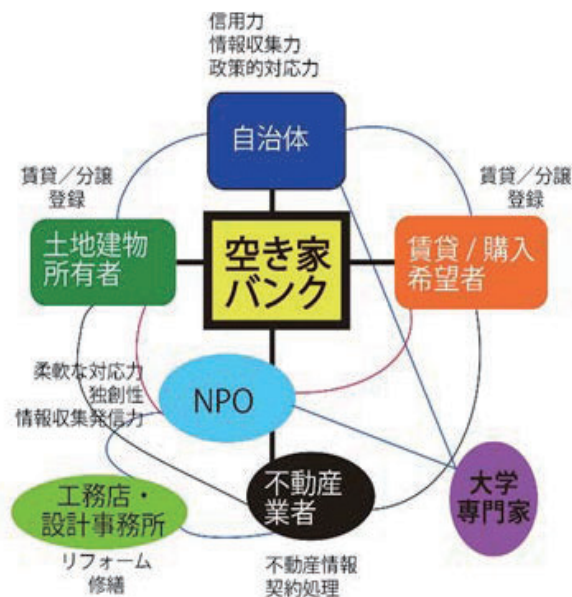
空き家等対策計画	割合 %
策定済み	77
策定予定あり	16
策定予定なし	7
合計(1741市町村)	100

特定空き家等に対する措置	2015～2019年度 累計件数
助言・指導	24,888
勧告	1,868
命令	215
行政代執行	92
略式代執行	259

# <空き家バンク>

運営主体＝行政＋アルファ

空き家バンクの関係組織					
対象市	行政	民間会社	市関係組織	NPO.自治会.協議会	民間不動産会社
可児	◎				○
金沢	◎	○		○	○
氷見	◎				○
竹田	◎		○		○
長岡	◎		○		○
郡上	○		◎		○
尾道	○			◎	○
鶴岡	○			◎	◎
長野	△			◎	
米子	○			◎	

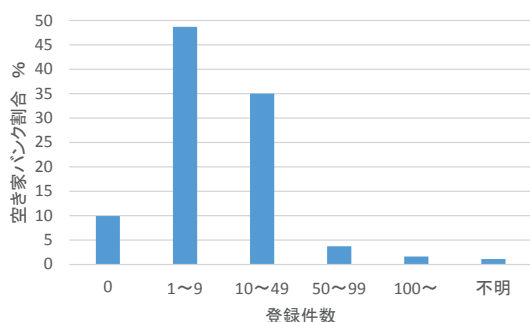


# <空き家バンク>

運用自治体は全国600以上。実績に乏しいバンクが多いが。

空き家バンクは1980年代から。  
特に2005年以降設立が94%。

登録件数別空き家バンクの割合  
2014年1月 %



## 効果をあげている工夫

- ①登録住宅件数を増やす努力
- ②地域的な魅力の発掘とアピール: 竹田市
- ③住宅自体の魅力改善(町家、広さや価格など)
- ④助成支援制度(修繕や引越費用など)運用: 金沢市
- ⑤空き家探訪などのイベント・企画開催: 竹田市・尾道市・郡上市
- ⑥移住者の希望や懸念、バリアへの対応: 竹田市
- ⑦明確なバンクの運用目的: 竹田市・長岡市・氷見市
- ⑧NPOによるきめ細かい対応: 鶴岡市・金沢町家・尾道市・郡上市・長野
- ⑨移住者の声など豊富な情報提供
- ⑩サブリース方式による所有者・入居者ニーズに対応: 郡上市

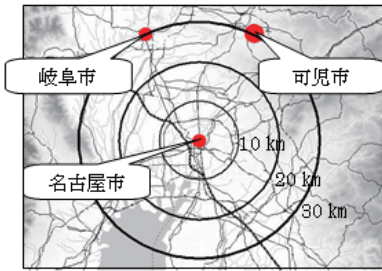
## <郊外住宅団地の空き地・空き家問題>高経年団地／事例：岐阜県可児市

岐阜県可児市：

人口10.4万人の内、住宅団地居住者4万人。

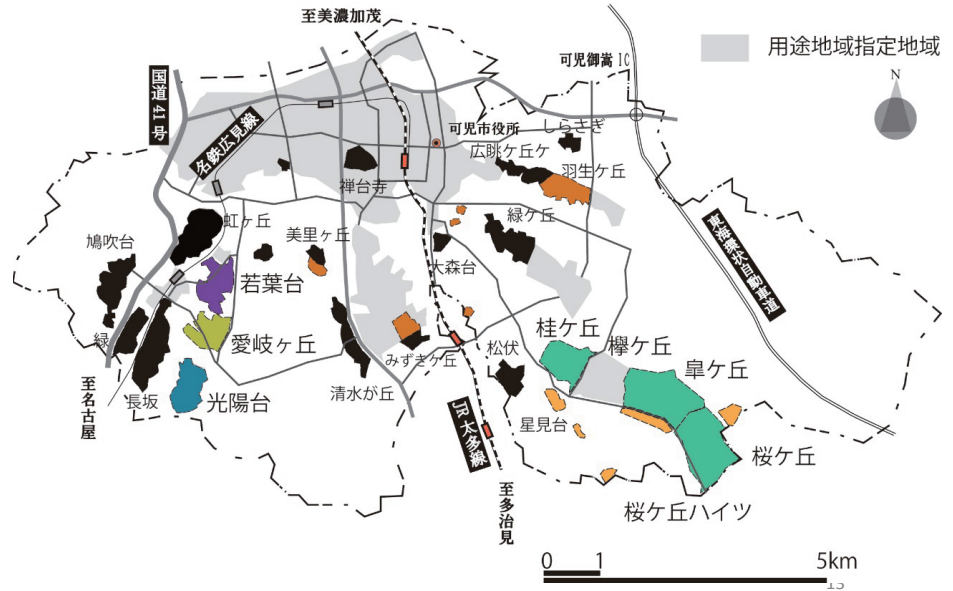
名古屋都市圏の郊外住宅地として1970年代～80年代に開発された。

ほとんどが、民間デベロッパーによる戸建て住宅団地

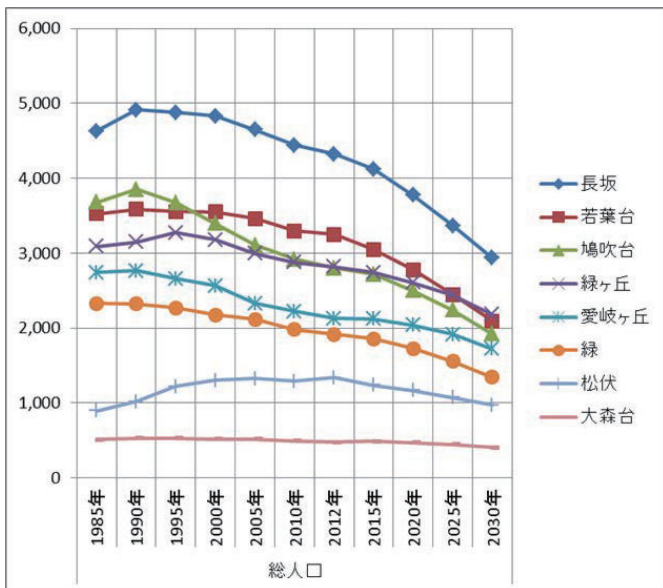


対象地域の位置

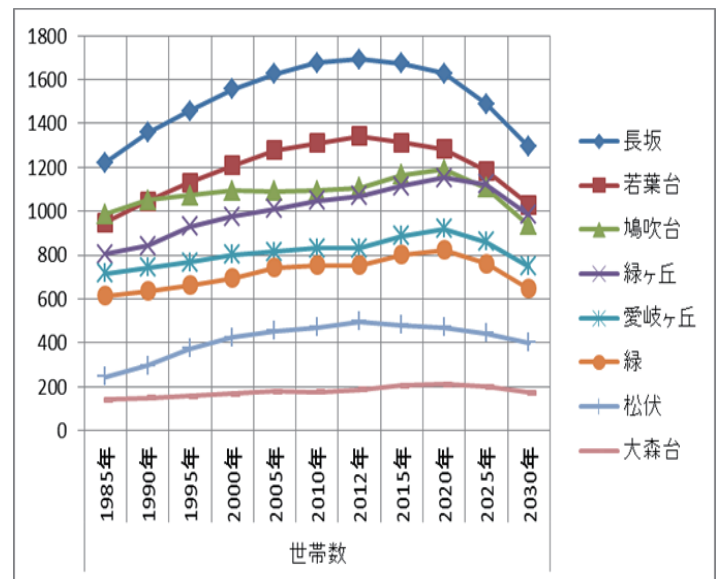
岐阜県可児市主要住宅団地位置図



## <郊外住宅団地の空き地・空き家問題>高経年団地／事例：岐阜県可児市 人口減少・世帯規模縮小に遅れて世帯数減少が進む

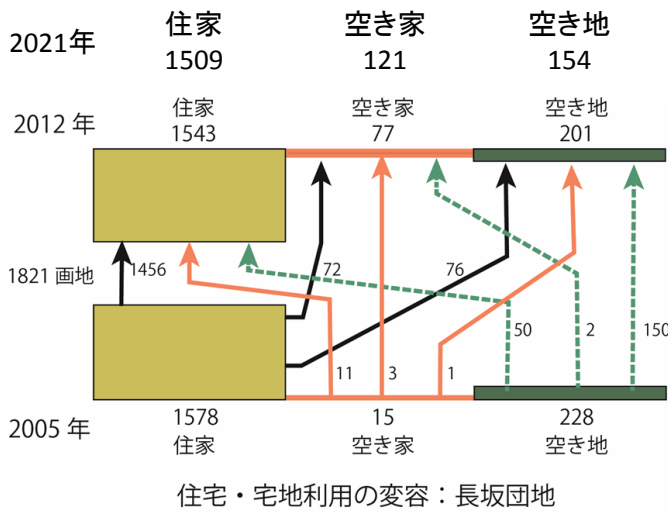


可児市内主要団地の人口の推移と予測

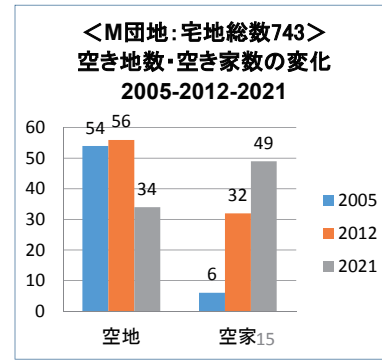
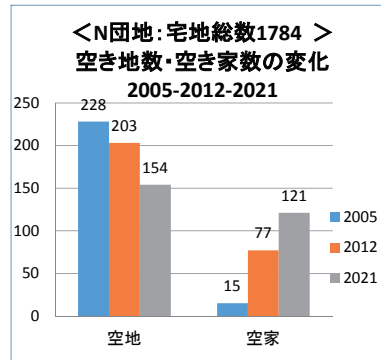
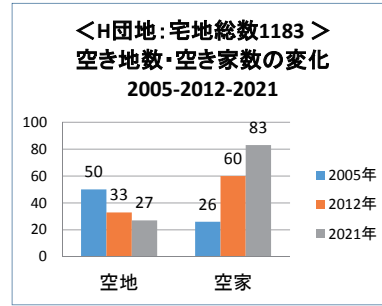
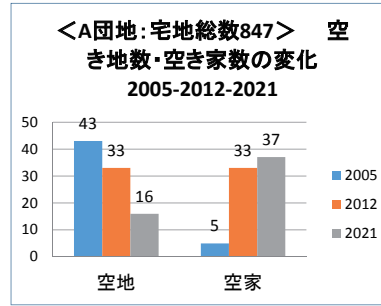


可児市内主要団地の世帯数の推移と予測

# ＜郊外住宅団地の空き地・空き家問題＞事例：高経年団地／岐阜県可児市 空き地の**減少**と空き家の**増加**



可児市・N団地：  
2005年→2012年の空き地空き家の変化



# ＜郊外住宅団地の空き地・空き家問題＞高経年団地／事例：岐阜県可児市 空き家・空き地の**散発的発生**

個別敷地・建物単位での対応

さらに

地区単位での

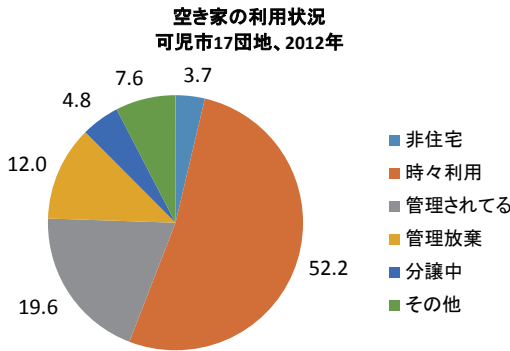
多様な主体による対応へ





＜郊外住宅団地の空き地・空き家問題＞高経年団地／事例：岐阜県可児市

空き家の利用と管理実態



近所の家を買いき取り別荘的「離れ」に



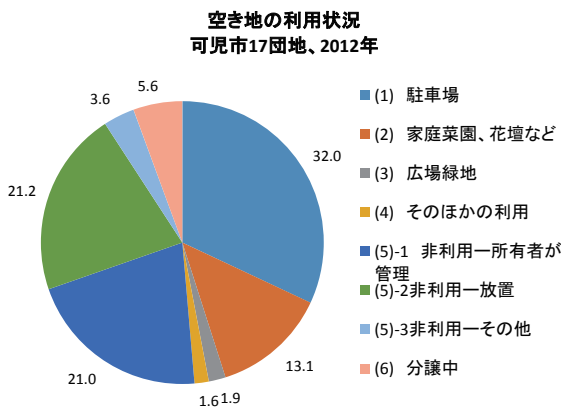
空き家を「ミニミニ活」の場に

414戸の空き家のうち、管理放棄 51戸、12.3%  
時々利用52.7%、管理されている18.8%、分譲中  
4.6%

管理放棄空き家の割合はそれほど高くないが、  
今後、増加する可能性が大きい

＜郊外住宅団地の空き地・空き家問題＞高経年団地／事例：岐阜県可児市

空き地の利用と管理状況



書斎・クラインガルテン  
個人による活用事例



バラ園



子どもの菜園  
自治会による活用事例



駐車場

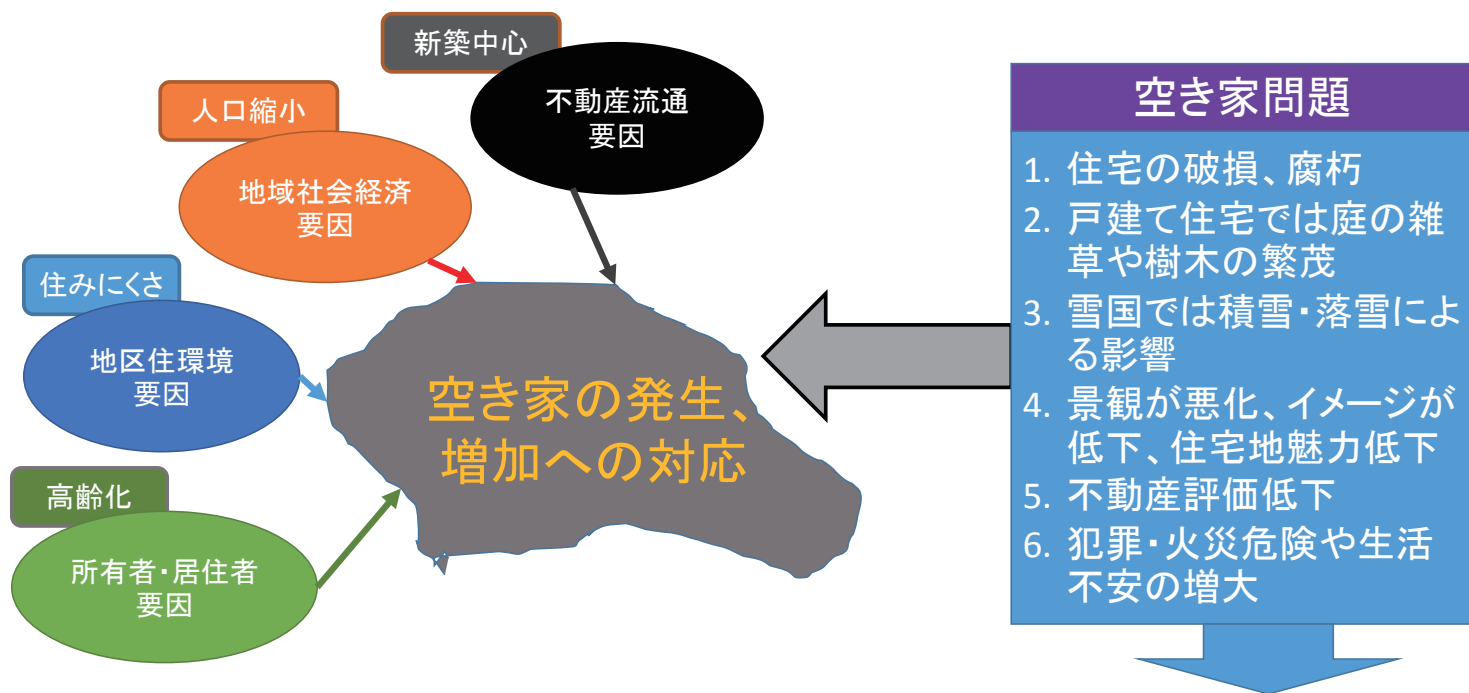
ほぼ半分が利用されている。

駐車場32%、家庭菜園13%、分譲中6%

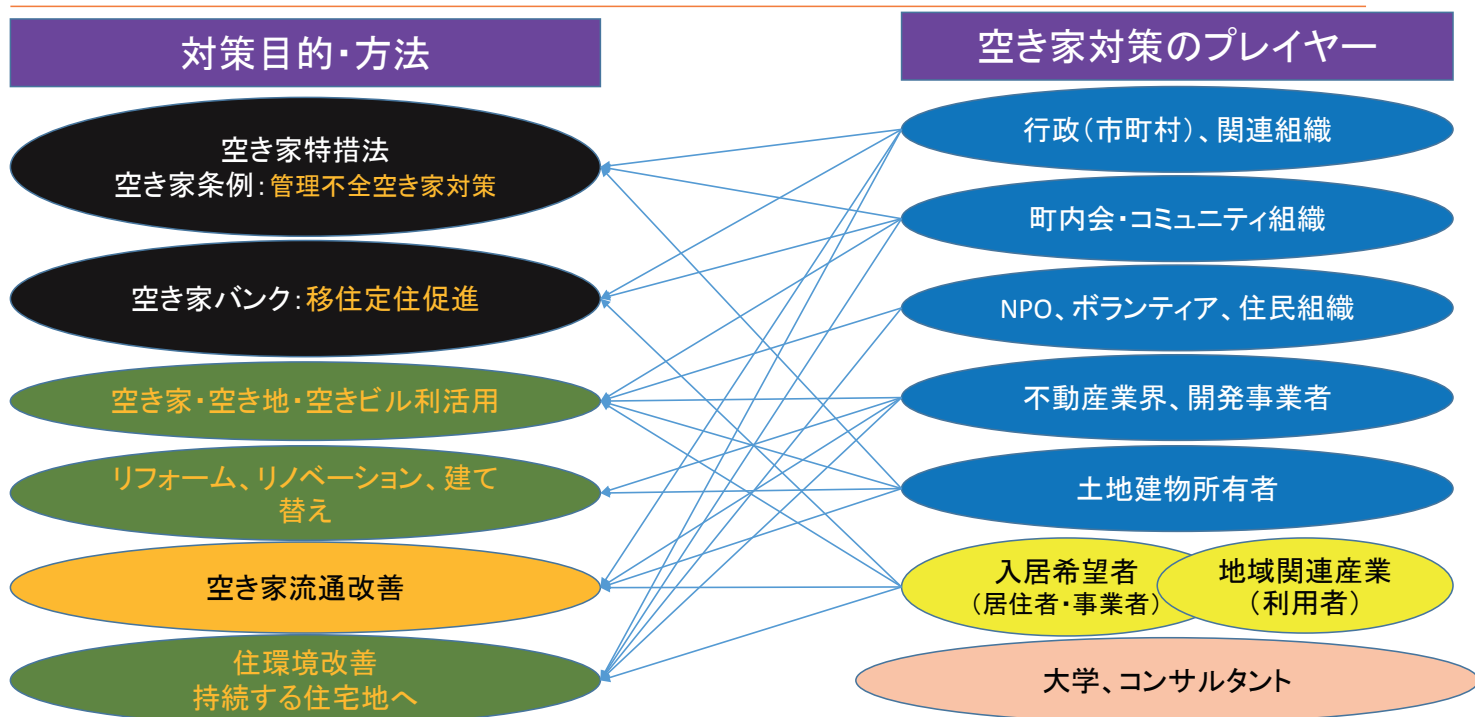
管理放置空き地 21%。

利用状況、管理状況は団地によってかなり違う。

# 人口縮小と空き地・空き家問題のフレーム (住宅地を中心に)



# 人口縮小と空き地・空き家対策・マネジメントのフレーム (住宅地を中心に)



## 都市計画（地区や都市レベル）の課題としての 空き地・空き家問題への対応

---

1. 地区再生、住環境改善の**資源**として空き地・空き家・空きビルを利活用
2. 持続可能なコミュニティ・居住地・地区をめざすシステム、**ビジョン**、**計画**、**デザイン**、プロジェクト
3. 都市**空間マネジメント**のプロセスと運営主体

fine