都市計画学会　ワークショップ ／ 11 月 6 日（土） 15：30～17：30

「人口縮小と空き地・空き家問題」シュリンキングシティ研究会（CPIJ 研究交流分科会）

主旨：人口縮小が進むことで都市計画的に課題となるものとして「空き地・空き家問題」がある。その実態についての事例報告と、 それが具体的にどのような都市問題・社会問題として顕在化しているかを明らかにする。そして、この問題にどのように対 処していけばいいのかを、海外を含めた幾つかの先行事例を踏まえ、議論をし、その展望を探ることを目的とする。

≪登壇者≫

馬塲弘樹（京都大学東南アジア地域研究研究所）

海道清信(名城大学)

青木嵩（大阪大学）

米村博昭（（公 社）奈良まちづくりセンター）

モデレーター：服部圭郎（龍谷大学）

趣旨説明（服部先生）：

発表１（馬場先生）：新たなデータ資源に着目した空き家推計について話題提供。

・なぜ空き家か？

・空き家の推定の問題整理。

・データ資源をどう活用するのか。現地調査、水道利用、電力など。どの程度推定可能か、現地調査とのズレ。

・和歌山市が対象。住基、固定資産、水道のデータを使って空き家率の推定モデルをつくる。正答率は53.2%。

・前橋市で電力データ、水道データ、現地調査データを比較。それぞれ相関があるが、誤差はある。

・小規模な自治体で展開可能か。

・空き家予備軍の発見は可能か。

質問：スマートメータのデータは契約がない世帯のデータもあるのか。

回答：メーターを撤去しない限りは記録としては残っている。スマートメーターになっていない住戸はある。東電は昨年度に全戸配置したとのこと。

質問：３つのデータ全てが該当する空き家はどれくらいあるのか。

回答：データの限界がある。データはメッシュで提供されるので、住戸単位では付き合わせができない。

------

発表２（青木先生）：郊外の縮小・空家と空地について話題提供。

・どういう転用がされているのか。

・３大都市圏、京阪神は転出超過になっている。

・郊外住宅地はどうなっていくのか。京阪神のニュータウンの状況を確認。集約地と縮小地がある。

・郊外における人口減少のランディングと回復の兆し。散発的な流入がある。

・空地再耕による住み替えサイクル事例。三木市緑ヶ丘、志染町青山、六甲アイランド。

・緑ヶ丘：2015から活動開始。大和ハウスの取り組み。高齢者向け住宅をコアに住み替えを促進。空き家を使って３つの交流拠点

・リビングラボの事業を紹介。

・六甲アイランドでのアーバンファーミングの事業を紹介。

・デベロッパーの主体的な再生事業への参画。

・のめり込まない連携が重要

・趣味・ライフスタイル嗜好を介する。

・今後のデグレートとセグリゲーション。

------

発表３（米村先生）：今井町の空き家利活用について話題提供。

・歴史的な移り変わりを説明。自治都市今井。商業都市今井。

・宝暦時代までは人口がいたが、以後に人口減少。

・町並み保存運動のあゆみ。

・2006年空き家調査の結果報告。NPOを設立。空き家バンクや講習会やまち歩きを開催。バンクの件数は増えている。

・活用事例の紹介、

・生活サポートネットワークに位置付けている。奈良医大との連携にも空き家を活用。

・町屋バンクネットワークも形成している。

-------

発表４（海道先生）：人口縮小と空地・空き家のマネジメント：地域再生について話題提供。

・日本の空き家状況。英米独と比較。

・デトロイト、ピッツバーグの取り組み。

・ドイツ・コットブスの取り組み。

・日本は30-50万の中規模都市でも人口減少が始まっている。しかし、世帯減少都市はそれほどではない。

・空き家特措法の実施状況。

・空き家バンクの状況。全国で500-600ある。

・岐阜県可児市の事例。ほとんどの団地で世帯数減少が始まりつつある。

・2005年からの定点調査。空き地は減り、空き家が増えている。

・空き家・空き地の散発的発生。管理状況を報告。

・空き地・空き家問題のフレームを提示。目的・方法とプレイヤーの見取り図を提示。

・資源としての空き地空き家、ビジョン計画デザイン、空間マネジメントの３つの問題。

ディスカッション：

質問：

吉武：郊外住宅の問題点として、開発時の住宅需要や都市計画規制により、広い敷地で展開し、現在の住宅状況に合わないことがある。三木市の事例など、どのようにお考えか。敷地を３分割して三階建で需要に対応しているところもあるが、それで街並みが維持されるのかとかという意見もある。

回答：

青木：三木市でもミニ開発が起きている。郊外住宅地の町並みをどう維持するのかという問題がある。需要にあわせて町並みを変えていく考え方もあるだろう。住宅地によって所得層にあわせて色を変えていく、差別化をしていく必要もあるだろう。

海道：郊外をひとまとめに捉えないことが大事。可児市は最初はサラリーマン向けだったが、近居なども増えており、複雑になっている。広い敷地の分割は、インフラの状況などを読み取り、どういう方向に望ましいのかを考える必要がある。

米村：高齢者が多い郊外住宅があり、大きな問題になっている。一つにまとめて考えないほうがよい。

質問：

星野？（聞き取りづらい）：

交通事業者の立場から、生産年齢人口が減少し、運転士が確保できない。路線が維持できなくなる。宅地としては使えるのに、交通手段がなくなることが起こりそう。北九州では斜面地の開発を制限した。かなり踏み込んだと思う。交通の条件が変わった時に、斜面住宅地をどのように制限していくのか。

回答：

青木：超郊外の事業。理想を言えば減築ではないかと思うが、実際は難しい。いかにそこにリスクがあるのかを伝えることは大事。それを伝えたあとでもそこに住みたいという人がいれば、その人のライフスタイルにあわせて住宅地をかえていく。必ずしも都心と郊外ではなく、農村と郊外、郊外と山、とどうくっつけていくか。ライフスタイルを開拓して考えていくべき。違った形に適用させていく。リスクを伝えていくだけでなく、移動に対する心理的なハードルを考える必要がある。

海道：斜面住宅地の制限は一つの考えとしてある。それは郊外住宅地全体のなかでどれくらいか。可児市では、高齢化が進んでいる。50%くらい。ある団地では高齢化率が下がっているところがある。50%→42-3%に下がったところがある。原因は調査中である。交通の件は喫緊。移動支援が課題となっている団地もある。移動販売などの利活用もあり。手段はたくさんある。

饗庭：公共交通の人材不足の問題は、私企業の問題なので、まずはそこで努力が必要なのではないか。都市計画では解決できない。ウーバーなどと競争になっているので、競争の中でサービスの質をあげるべきではないか。八王子市は高齢化率が下がっているところがある、初期入居の世代がいなくなると若い世代が入ってくるということではないか。ちょうど今はその入れ替わりのタイミングである。

質問：

？？（呉の方）：大都市近郊は立地に恵まれている。そこの空き家問題と地方都市は違うのではないか。血縁家族、親族家族で住宅の継承ができていない。地方都市の郊外住宅地。空き家を第三者にどう継承するのか。その仕組みが必要ではないか。

回答：

海道：空き家を活用して住んでもらうのは一つの方法、不動産屋が買い取って新築にするものも出てきている。放置されてしまうところもあるだろう。所有権放棄の仕組みもできた。所有権の移転を簡単にする仕組みも必要。自然に返すという選択肢もある。（聞き取れず）

米村：空き家が増える。用途変更の可能性もあるのではないか。（聞き取れず）

質問：

早内さん（横浜国大の方）：斜面地の交通。郊外で暮らしていて、高齢化すると、暮らしのコストが高くなる。同じ場所で住んでいるけど、コストがあがる。その尻拭いは誰がするのか？

回答：

海道：可児市。移動支援のコストはコミバスが走っている。都市によって価格が違う、やり方も違う。一団地ではできないので、ネットワークで。敷地単位ではなく、広い範囲での取り組みがあるとよい。

まとめ：

・郊外住宅地は団塊世代のニーズに応えたという側面がある。きわめて歪な人口構成の問題がある。

・自動車も歴史は短い。それに対応する住宅地。TODをもうちょっと進めるべきだった。公共交通を民間に任せているのは日本の特徴。ドイツでは縮小しているときでも公共交通がしっかりサービスをしているが、日本では公共交通の衰退が加速化する。自動交通などの新技術も期待できる。