

空き家を使って都市をよくする

首都大学東京 饗庭伸 aib@tmu.ac.jp

人口・都市空間・都市計画

スポンジ化する都市空間

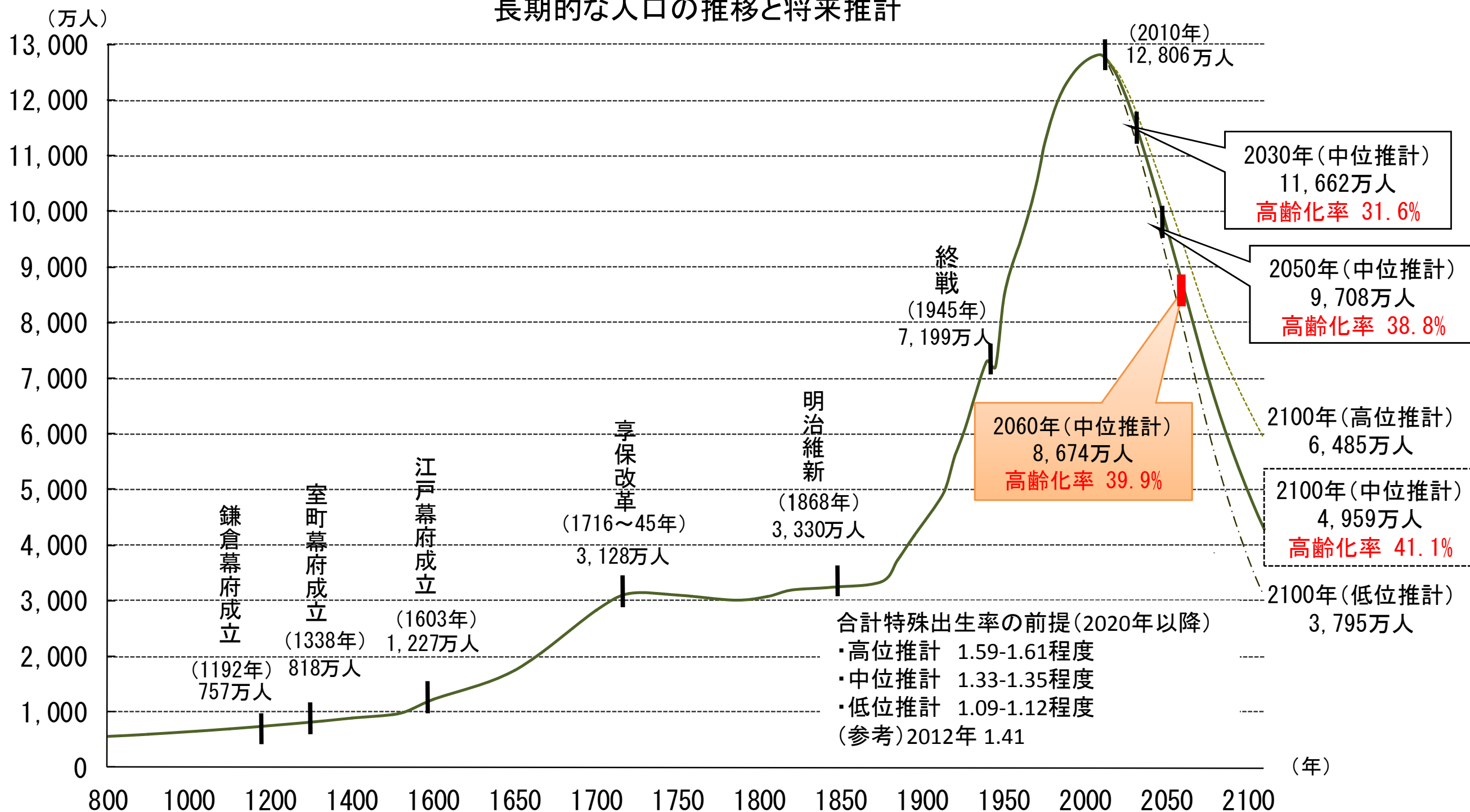
人口減少時代の都市計画

東京の現状とこれから

空き家を使って都市をよくする

人口・都市空間・都市計画

長期的な人口の推移と将来推計

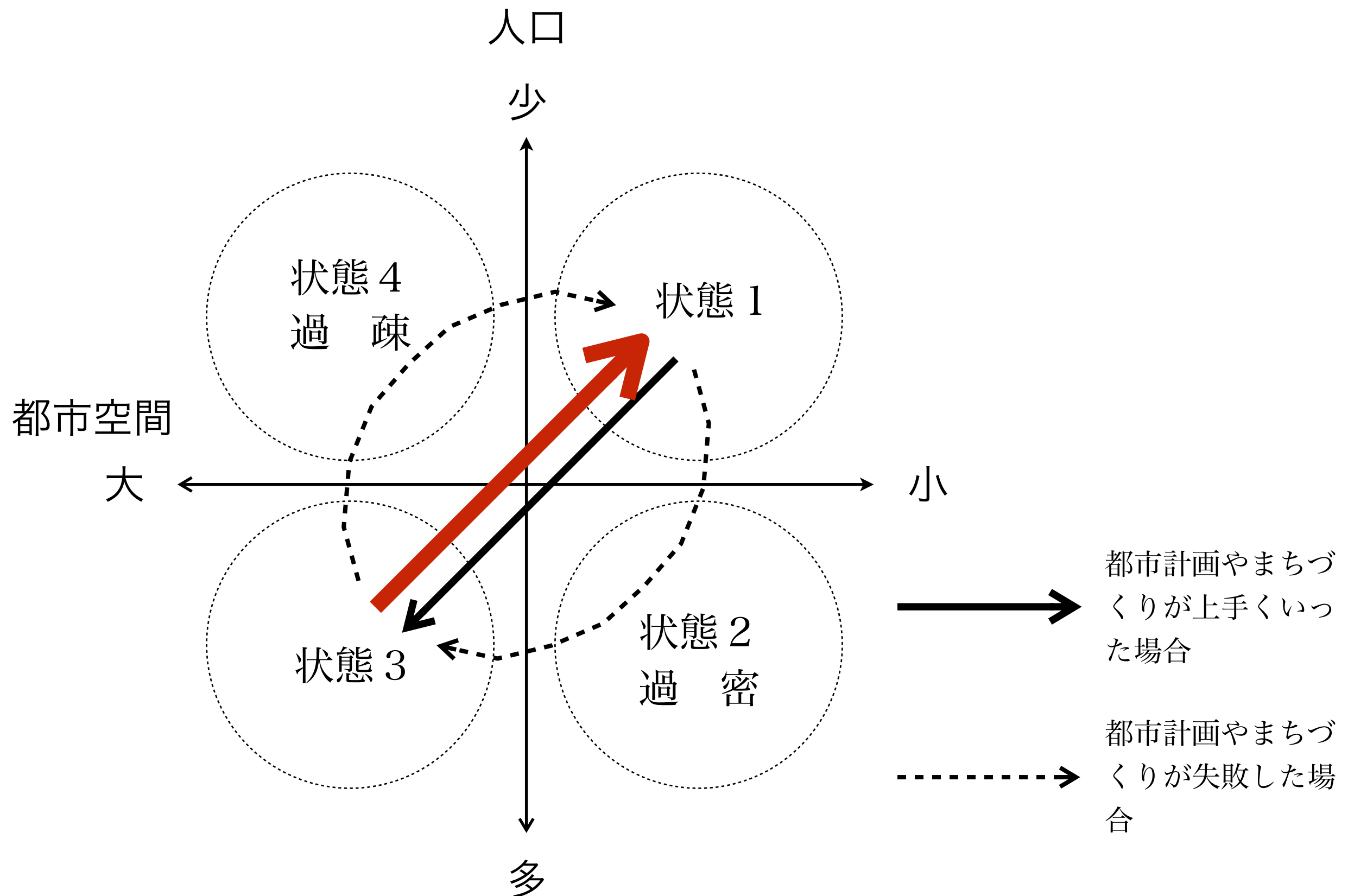


(備考)国土交通省「国土の長期展望」(2011年)をもとに作成。

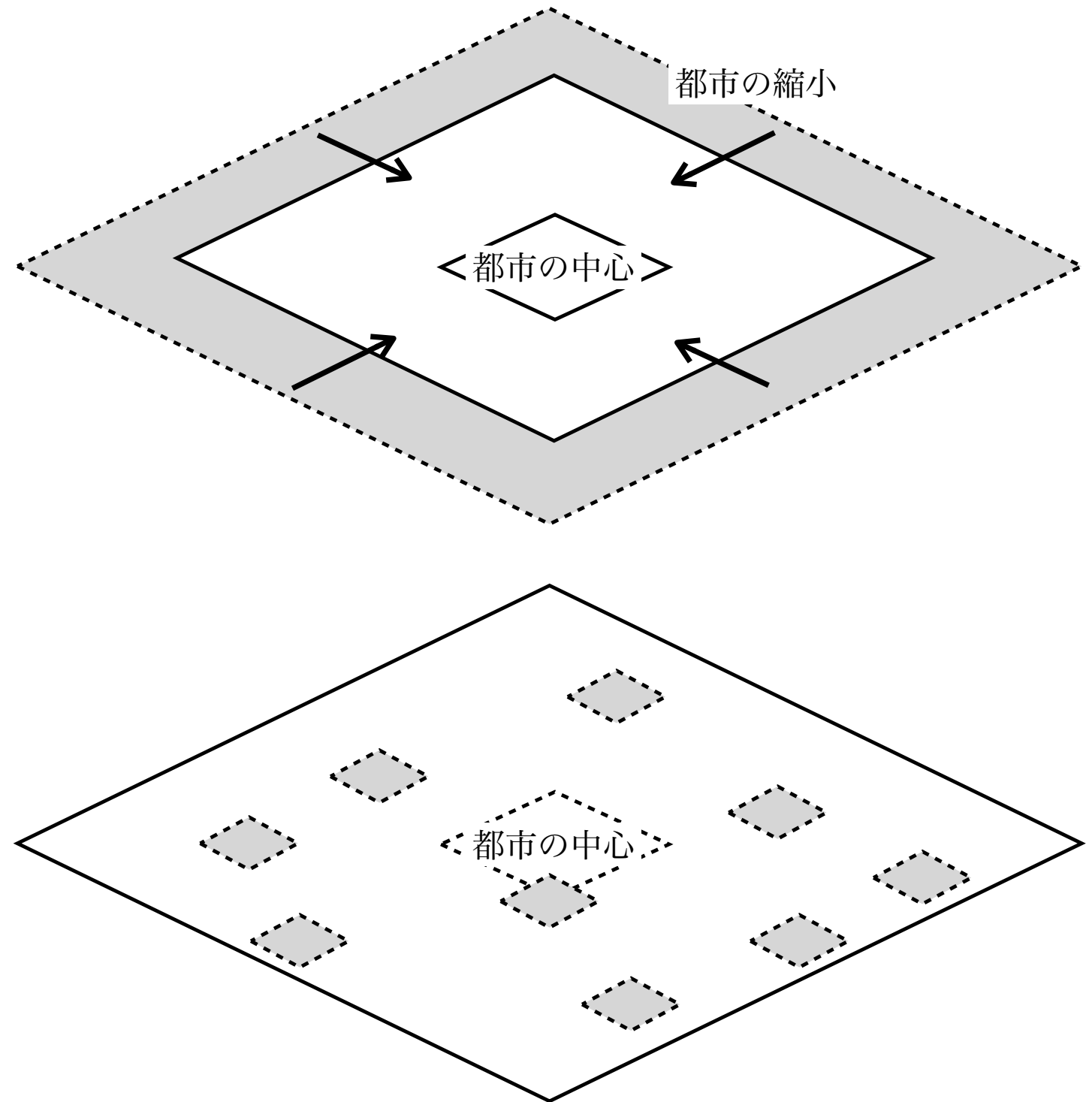
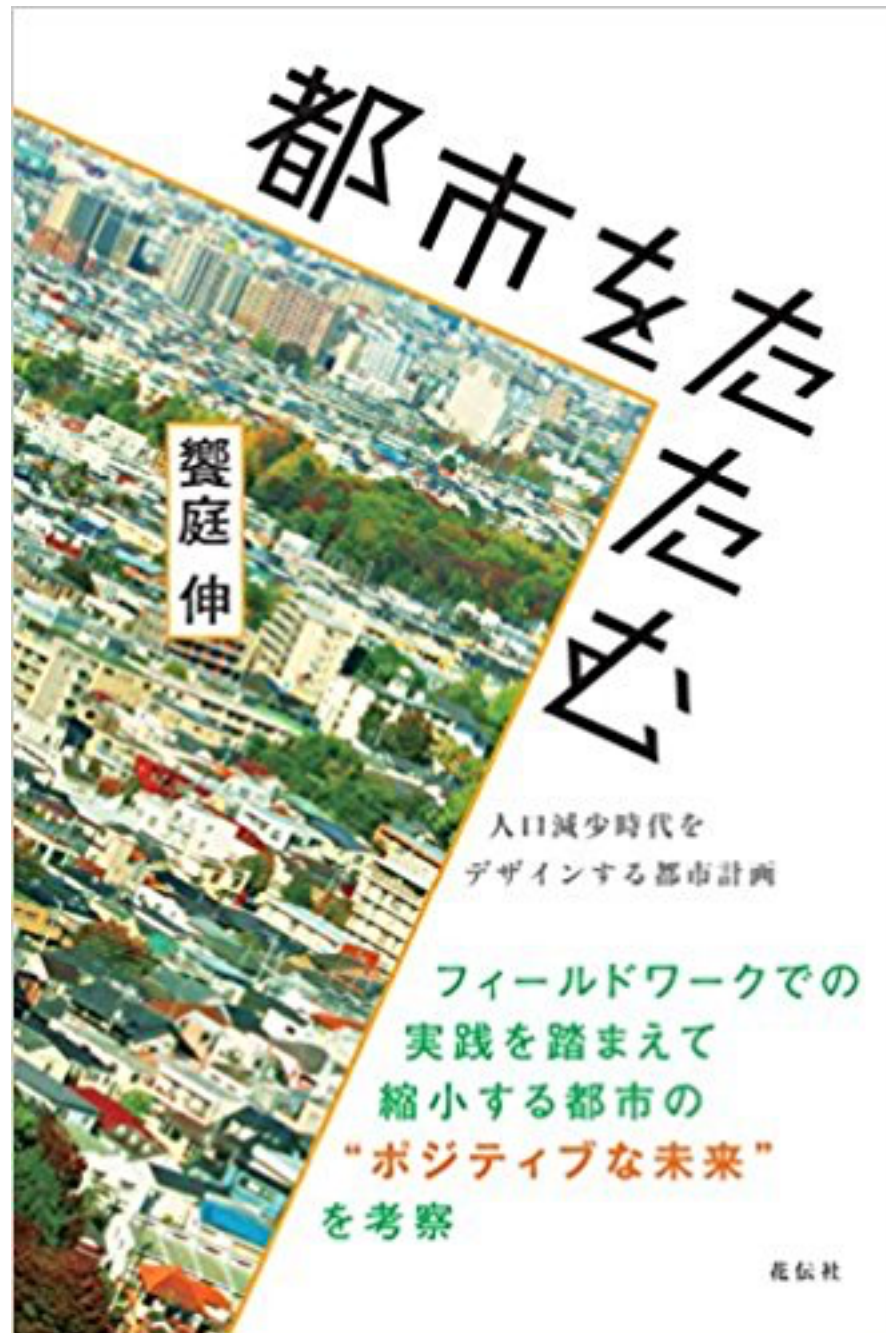
2010年以前の人口:総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)

それ以降の人口:国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」

人口・都市空間・都市計画

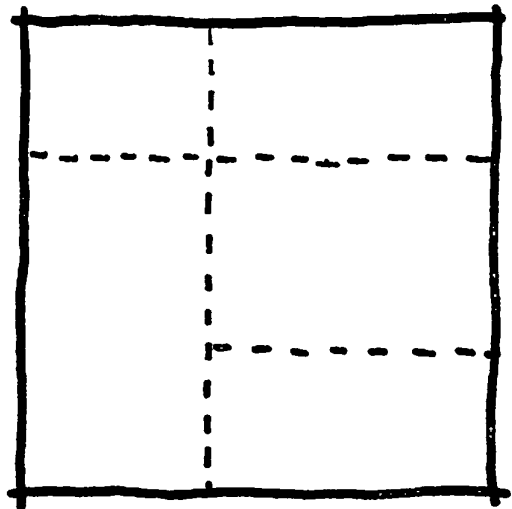


スポンジ化する都市空間

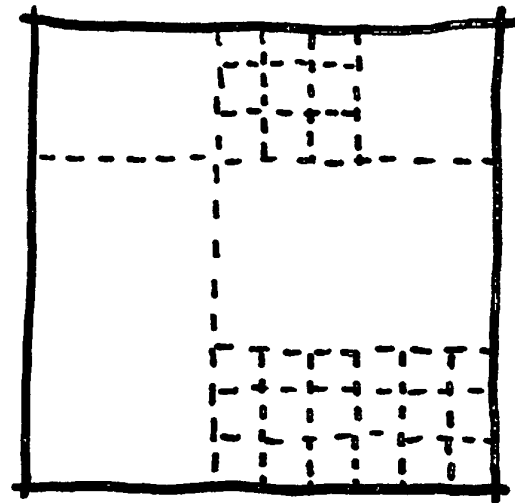


スポンジ化する都市空間

1945



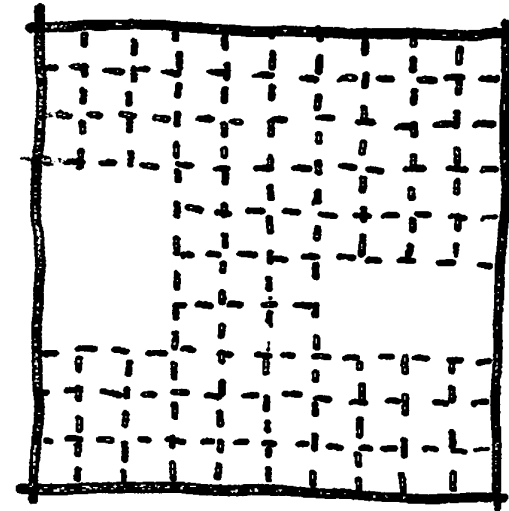
戦後すぐに土地
を分配する＝農
地解放など



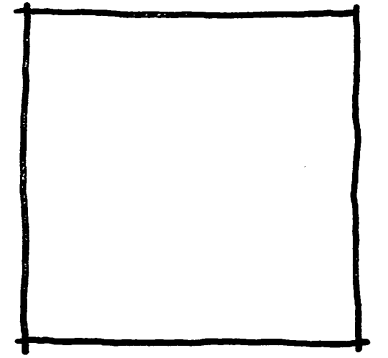
農地が住宅や商
店に交換され、
たくさんの人の
生活を支えた



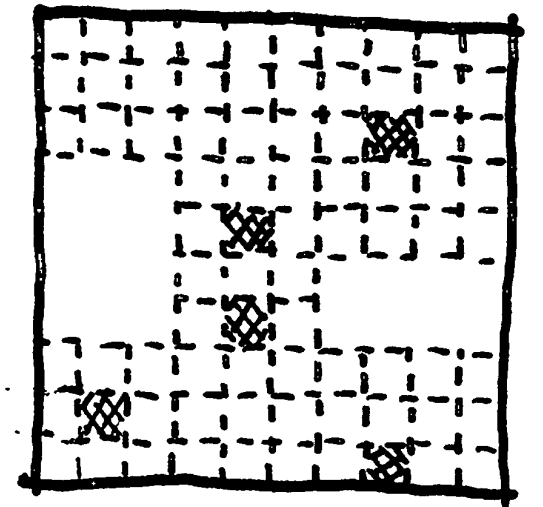
2020



交換と分配を繰
り返す。どんど
ん複雑に。

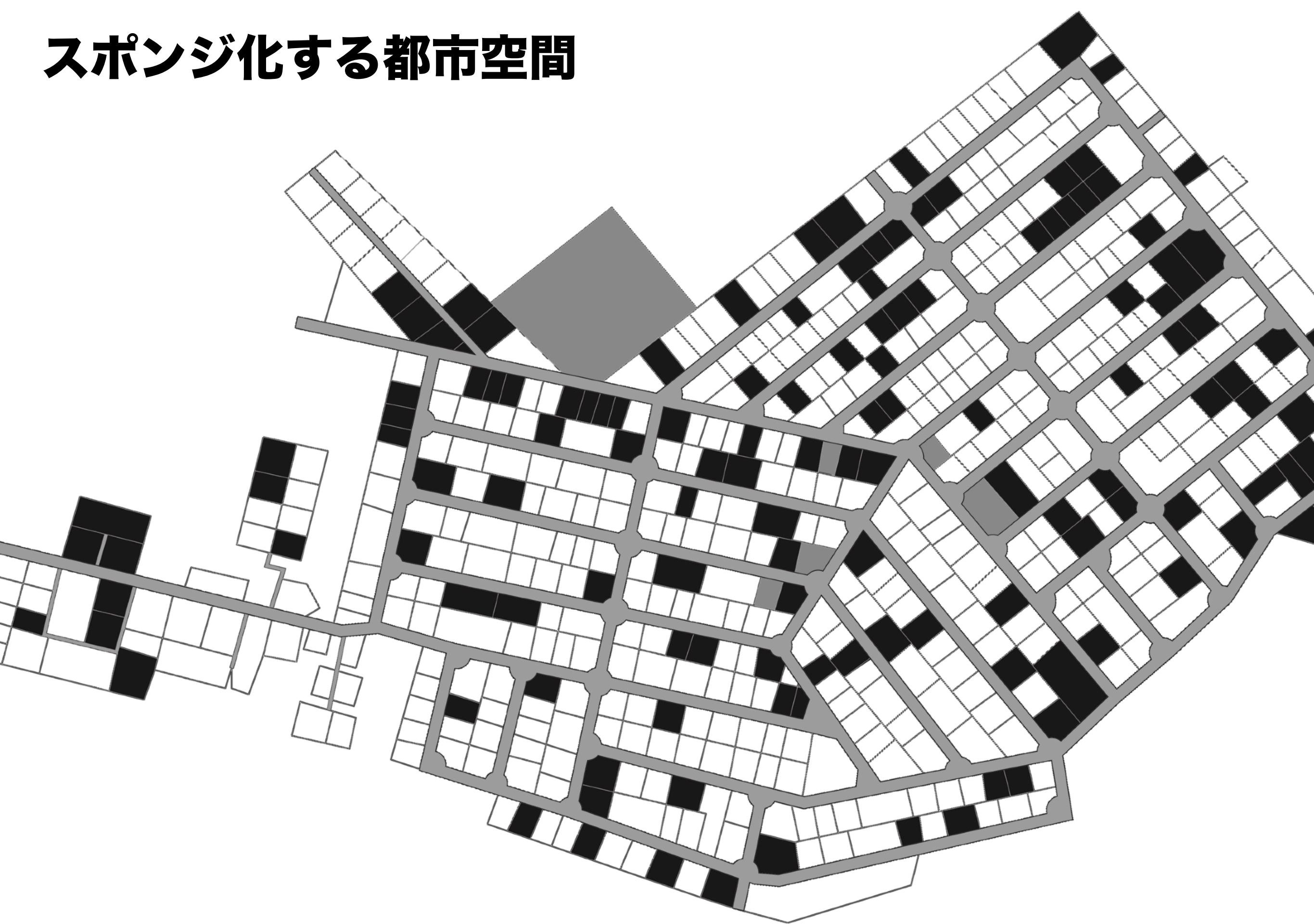


革命はたぶん
起こらない



どう交換してい
くか？分配して
いくか？

スポンジ化する都市空間



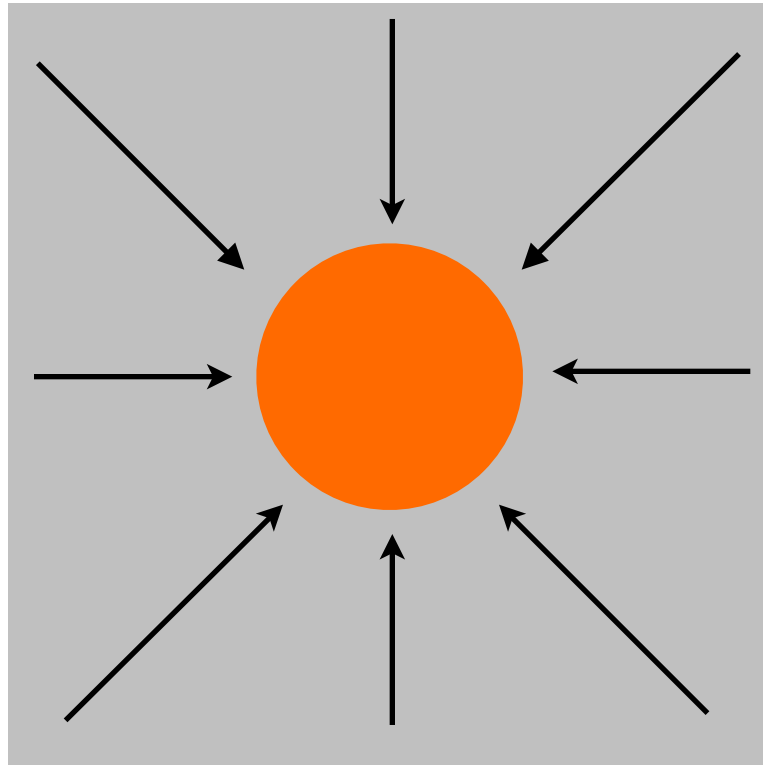
スポンジ化する都市空間

	人口の圧力	土地所有	規模	方向	場所
スプロール	強い／住宅市場の成長	農地解放により土地を得た農業者	中規模	農村的土地利用から都市的土地利用への単方向の変化	中心から外側へ
スポンジ化	弱い／脱市場化	個人	小規模・超小規模	多方向の変化	ランダム

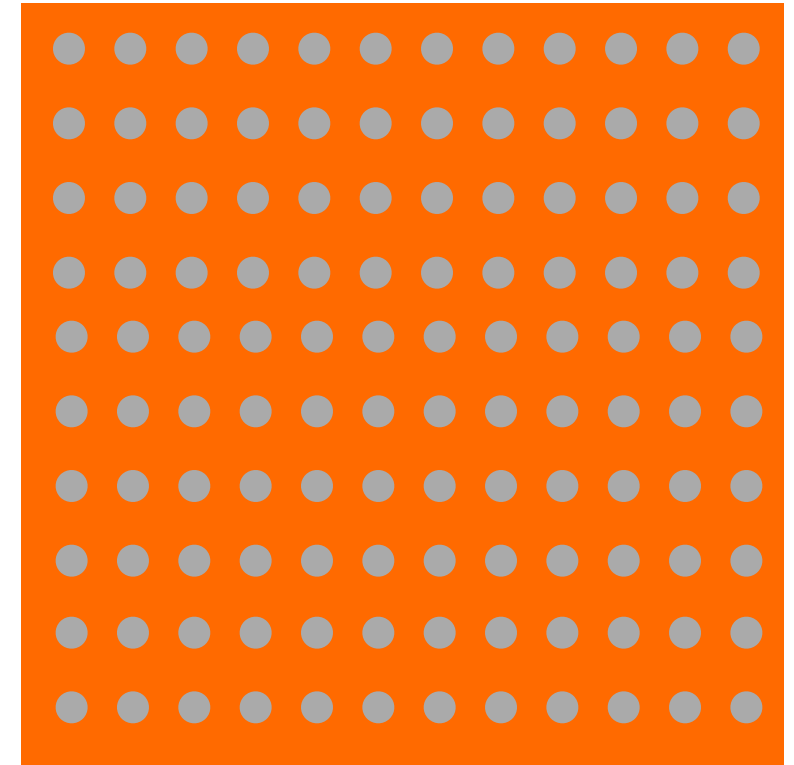
ゆっくりと変わる、個人が変える、小さな規模で変わる、様々なものに変わる、あちこち（ランダムな場所）で変わる

やわらかくてしぶとい都市空間

人口減少時代の都市計画



コンパクト型
理想主義？



スポンジ型
現実主義？

スポンジの構造をいかした、現実的なシナリオを作ってどう都市に介入していくか？

人口減少時代の都市計画

都市計画の方法は 3 種

- ①都市開発事業：公共と民間で開発する
- ②都市施設：道路や公園を公共事業でつくる／なくす
- ③土地利用規制をかけて民間の動きを誘導する

近年に増えたツール

①立地適正化計画

「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」

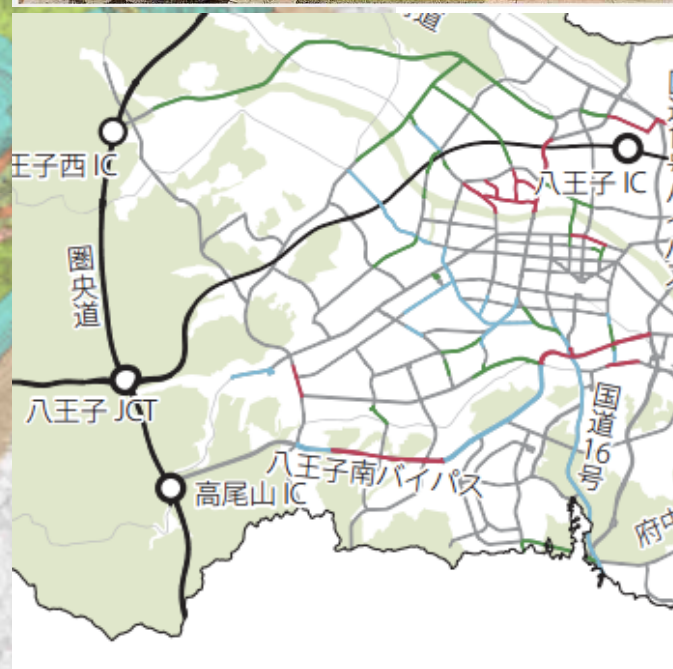
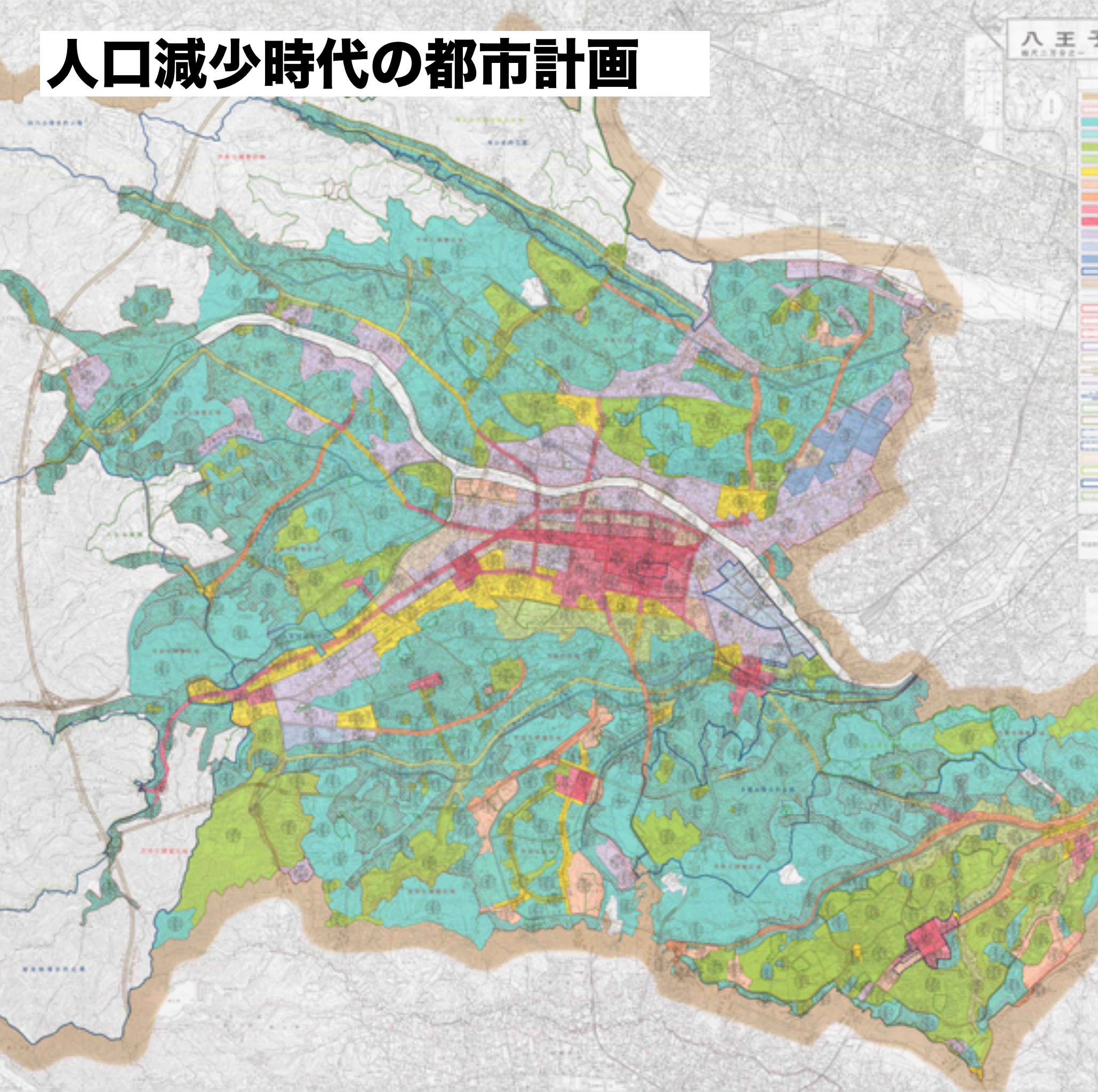
②公共交通網等形成計画

③公共施設等総合管理計画

④空家等対策の推進に関する特別措置法

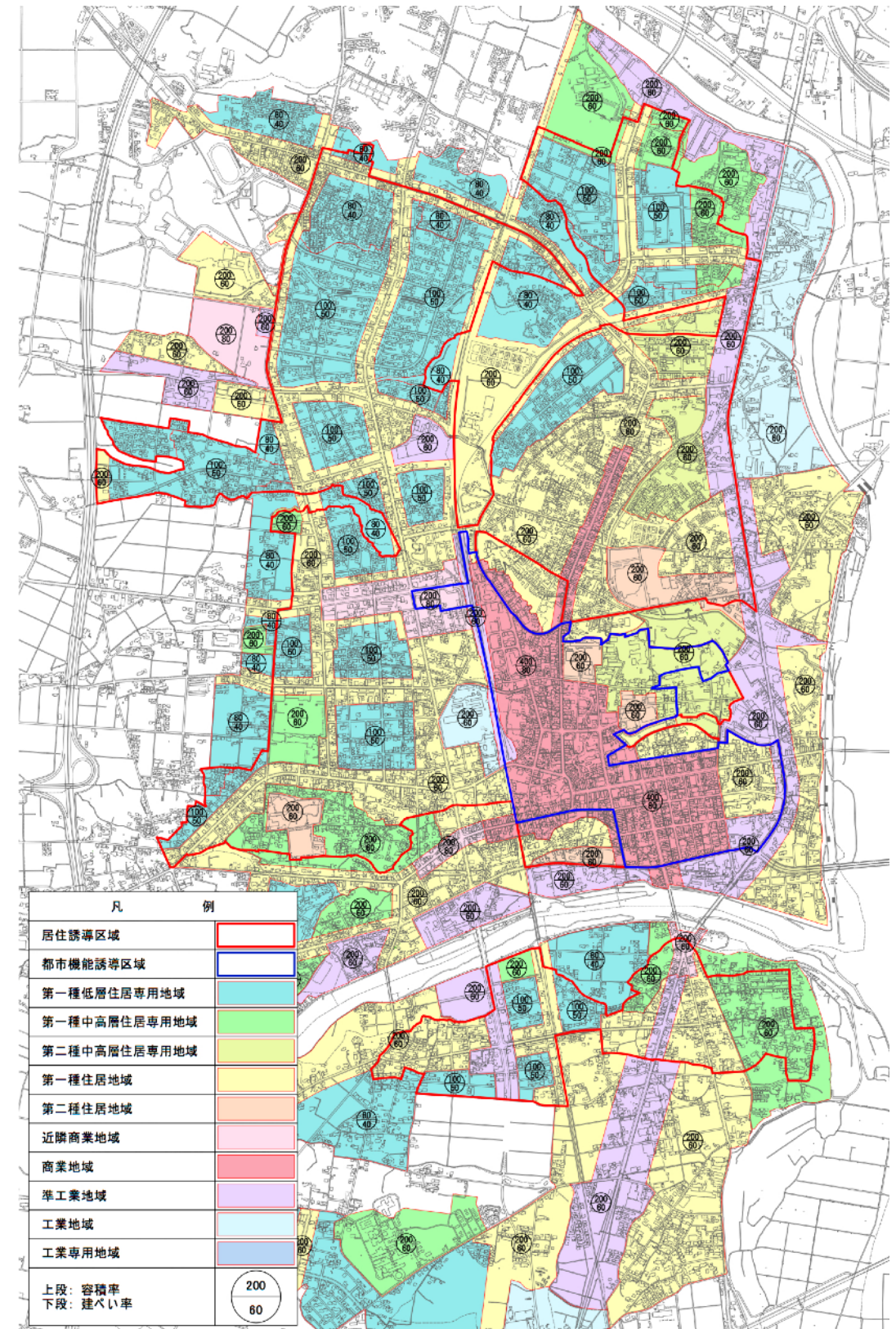
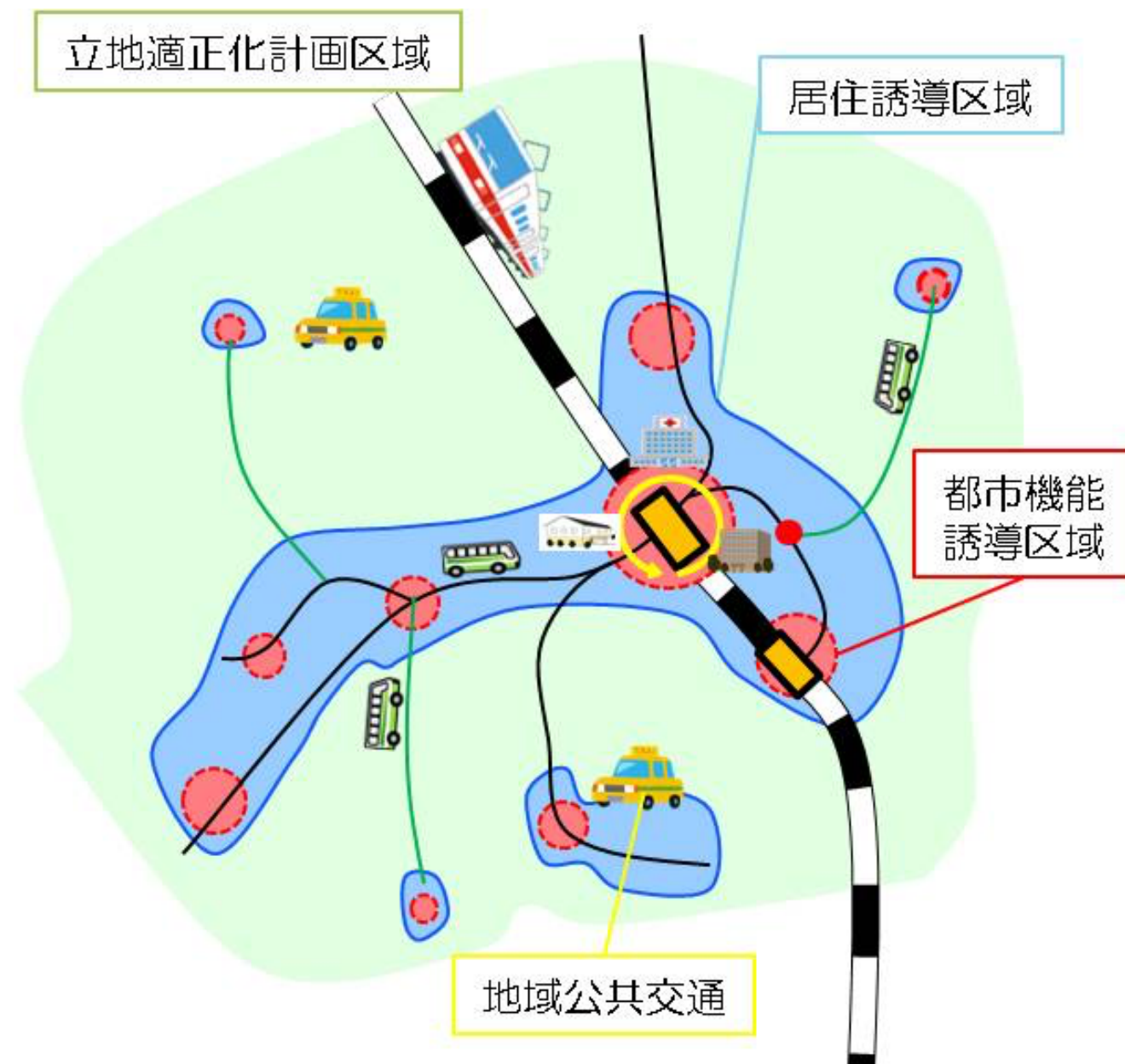
基礎調査、空家等対策計画、空き家の除去、空き家バンク等

人口減少時代の都市計画



人口減少時代の都市計画

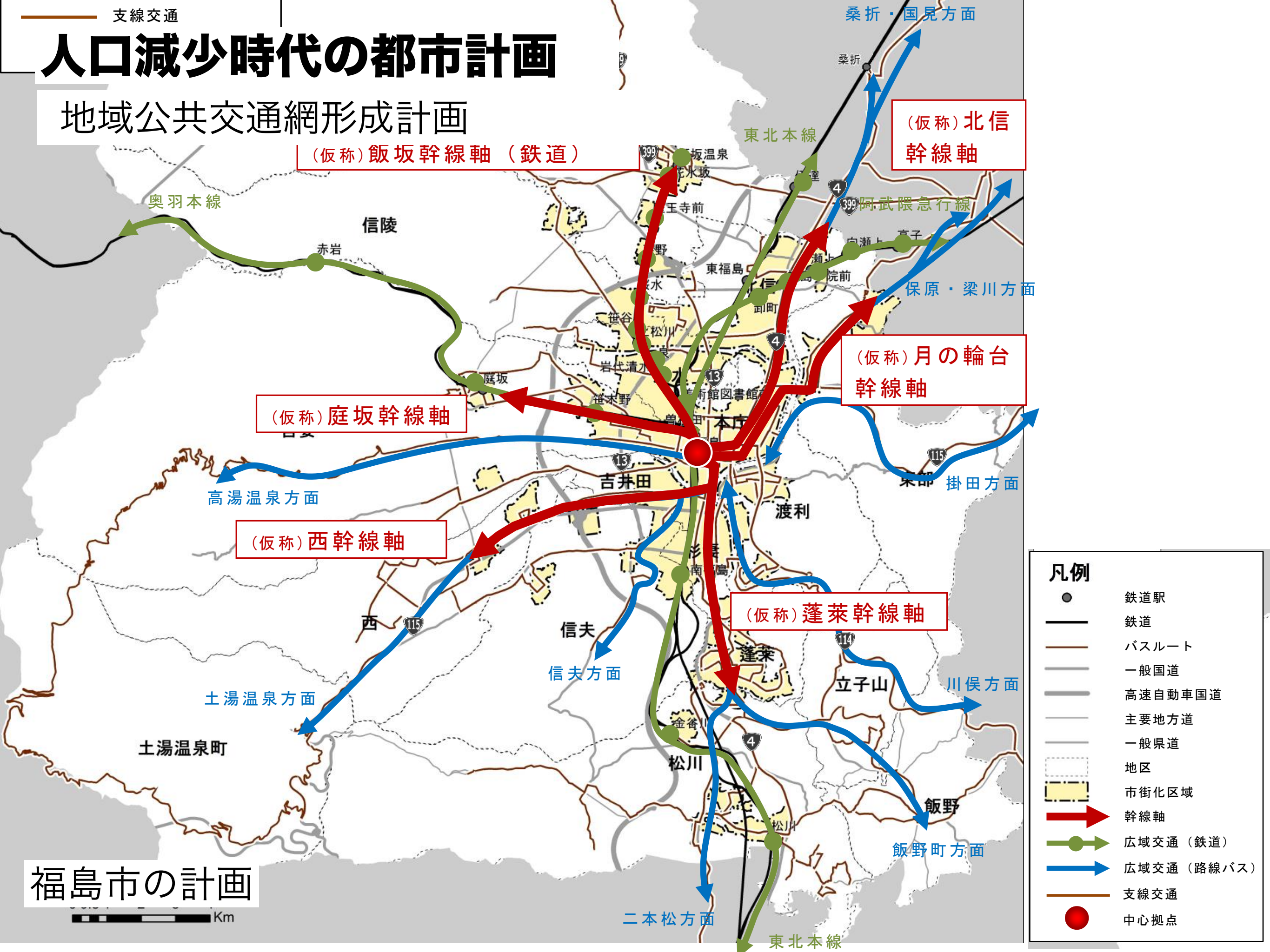
立地適正化計画



花巻市の計画

人口減少時代の都市計画

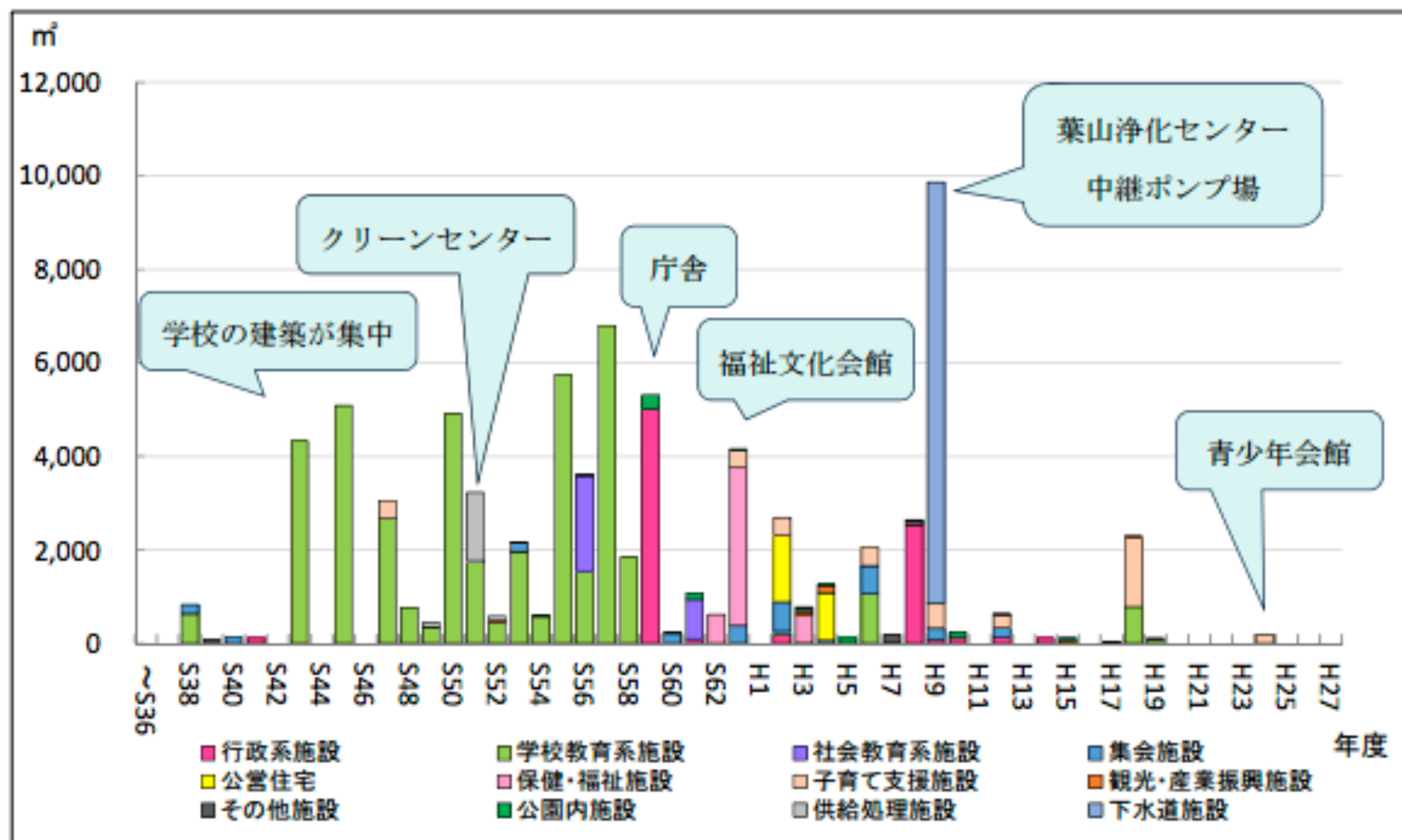
地域公共交通網形成計画



人口減少時代の都市計画

公共施設等総合管理計画

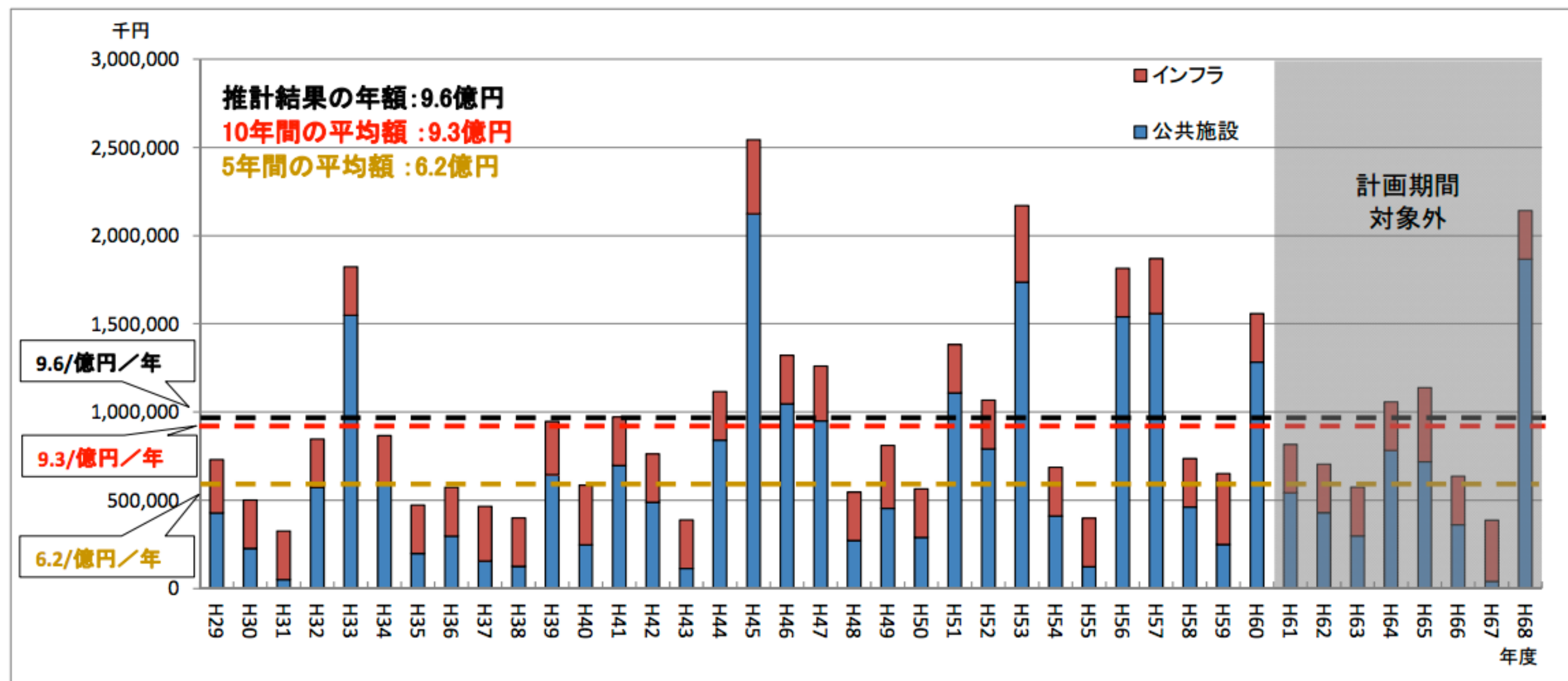
公共施設の建築年度別整備状況



葉山町の計画

人口減少時代の都市計画

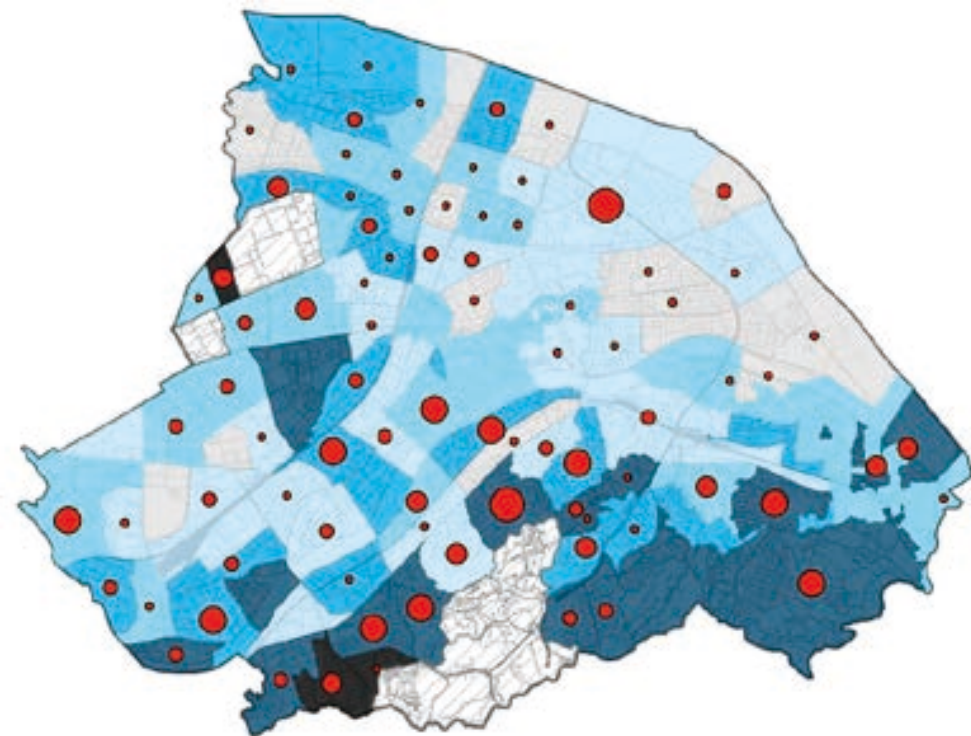
公共施設等総合管理計画



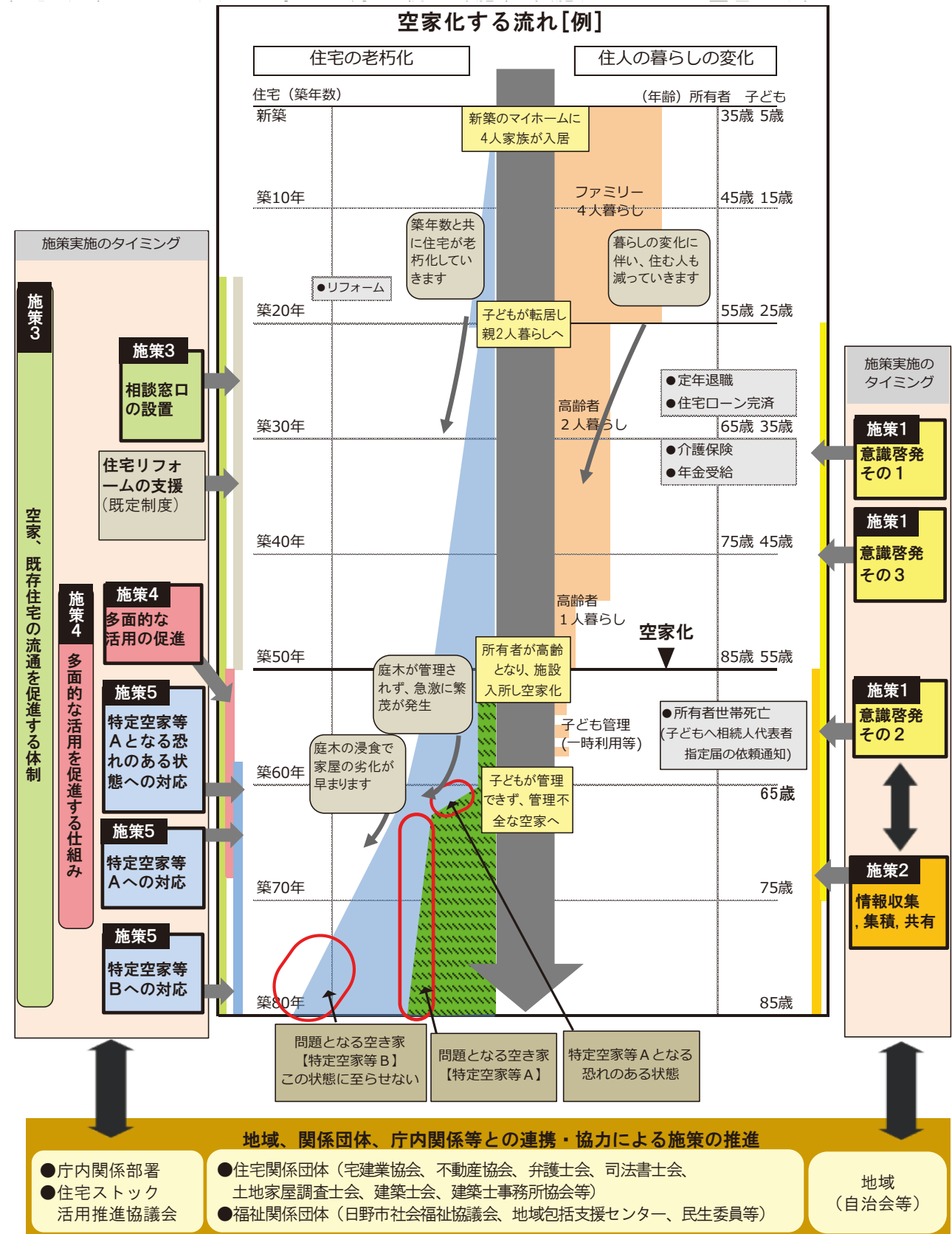
葉山町の計画

人口減少時代の都市計画

空家等対策計画



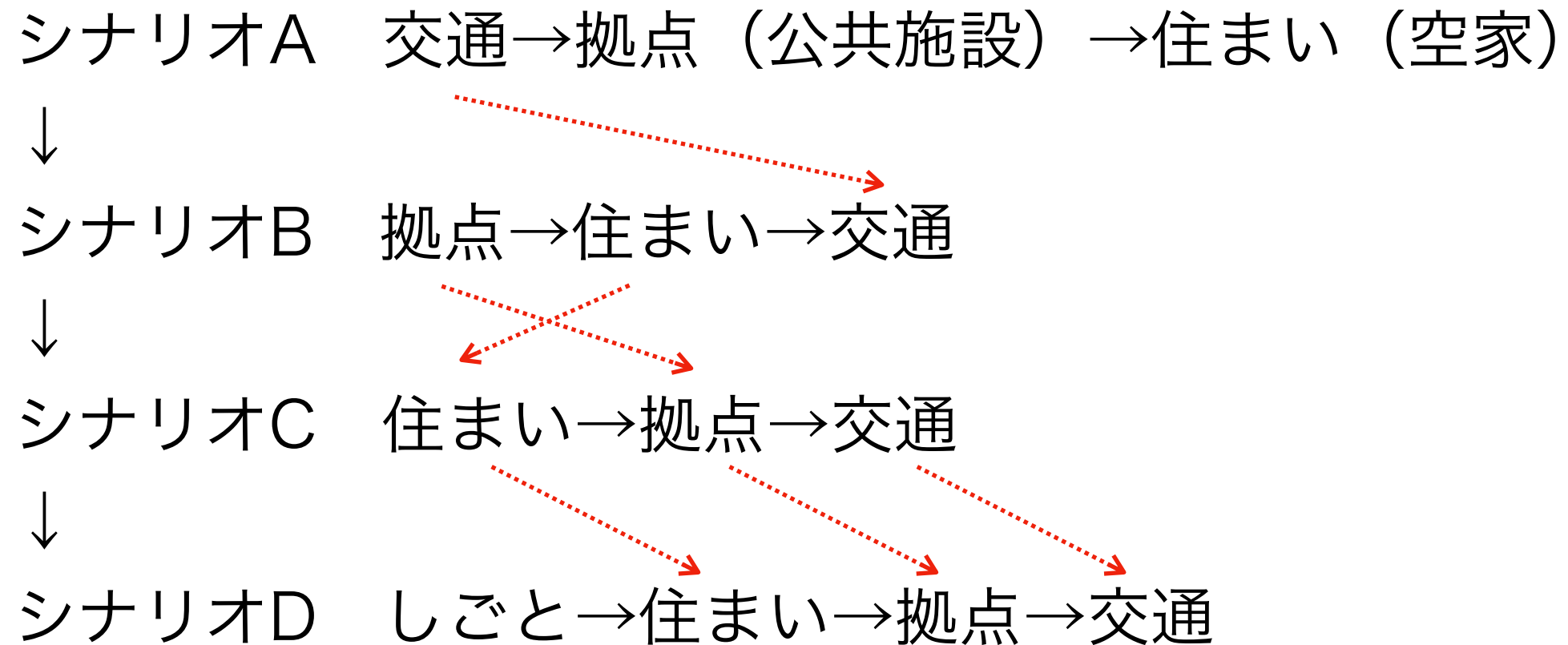
日野市の計画



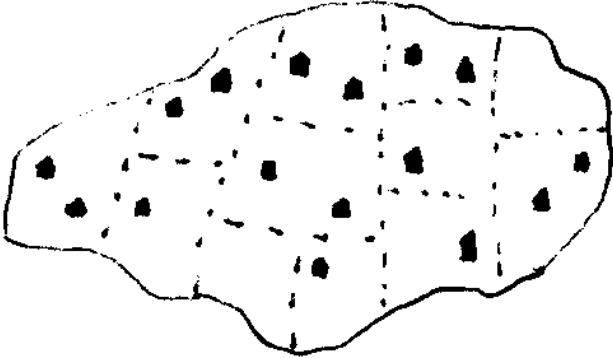
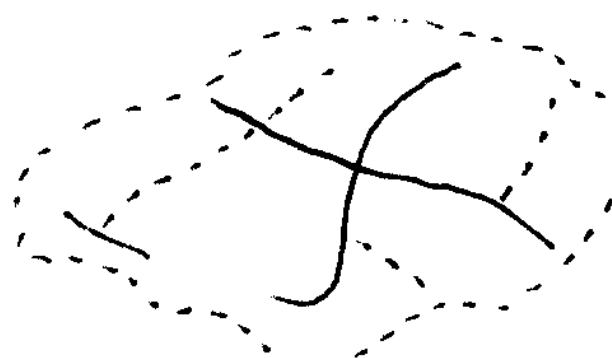
※特定空き家等Aとは、庭木の繁茂等により周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、放置することが不適切な状態にある特定空き家等
特定空き家等Bとは、家屋やよう壁等の倒壊の恐れがある状態の特定空き家等

人口減少時代の都市計画

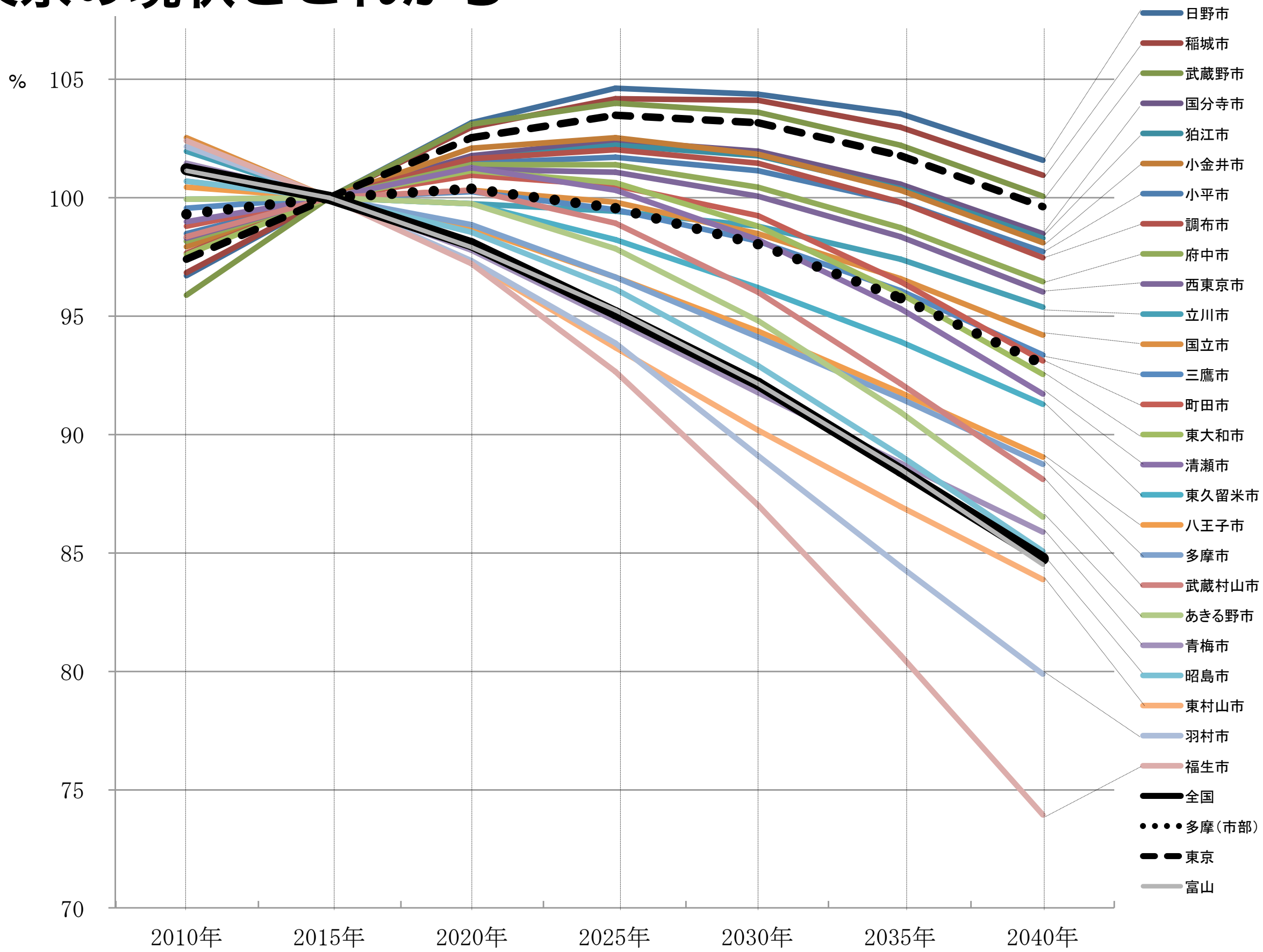
どの分野を優先させるか？



シナリオC 住まい→拠点→交通

	住まい	拠点	交通
	 暮らしを支える住宅地を形成する	 住宅地を支える拠点を形成する	 住宅地と拠点を支える交通網を形成する
調べる こと	住環境の質 公共空間・インフラの状態 スポンジ化の実態 空き家が発生する仕組み 住宅市場での位置 等	都市機能集積の実態 拠点の空間の質 都市機能の事業者の意向 大規模土地の動向 等	公共交通の路線実態 公共交通の運行実態 等
決める こと	住宅地の将来の姿 必要な都市機能 住宅地の運営の方針 居住誘導の区分け 等	拠点の位置、数 拠点の空間像 拠点のエリアマネジメントの方針 公共施設の再配置 誘導する都市機能 等	公共交通網の路線 公共交通の運行 駅、バス停に付加する機能 等
関係をつくる 相手	地域の自治組織 空き家のオーナー 地域の不動産業者 空き家バンク 等	エリアマネジメントの主体 土地所有者 商業・医療・福祉などの事業者 等	公共交通の事業者 等
関連する計画	空家等対策計画 住生活基本計画 等	中心市街地活性化計画 公共施設等総合管理計画 等	公共交通網等形成計画 都市計画道路網の整備方針 等

東京の現状とこれから



東京市部の人口予測（東京都区市町村別人口の予測（東京都人口統計課）平成29年3月 より筆者作成）

東京の現状とこれから



東京の現状とこれから



東京の現状とこれから



東京の現状とこれから



東京の現状とこれから



豊田駅前郵便局

日野市立豊田小

豊田小学校

豊田

中央線

豊田

ザ・フォレスト

鳥ドライビング
レッジ日野

スーパーアルプス
豊田南店

芝原保育園

エルムコート

1丁目

日野市 中央図書館

康明会病院

2丁目

6丁目

南平

南平

7丁目

南平駅入口

Google

消防署戸倉出張所

戸倉四丁目

4丁目

戸倉

2丁目

国分寺市立 第十小 文

忠魂碑

妙乗寺別院

国分寺十
小入口

3丁目

国立グリーン
ヒルテニスクラブ

2丁目

富士本

1丁目

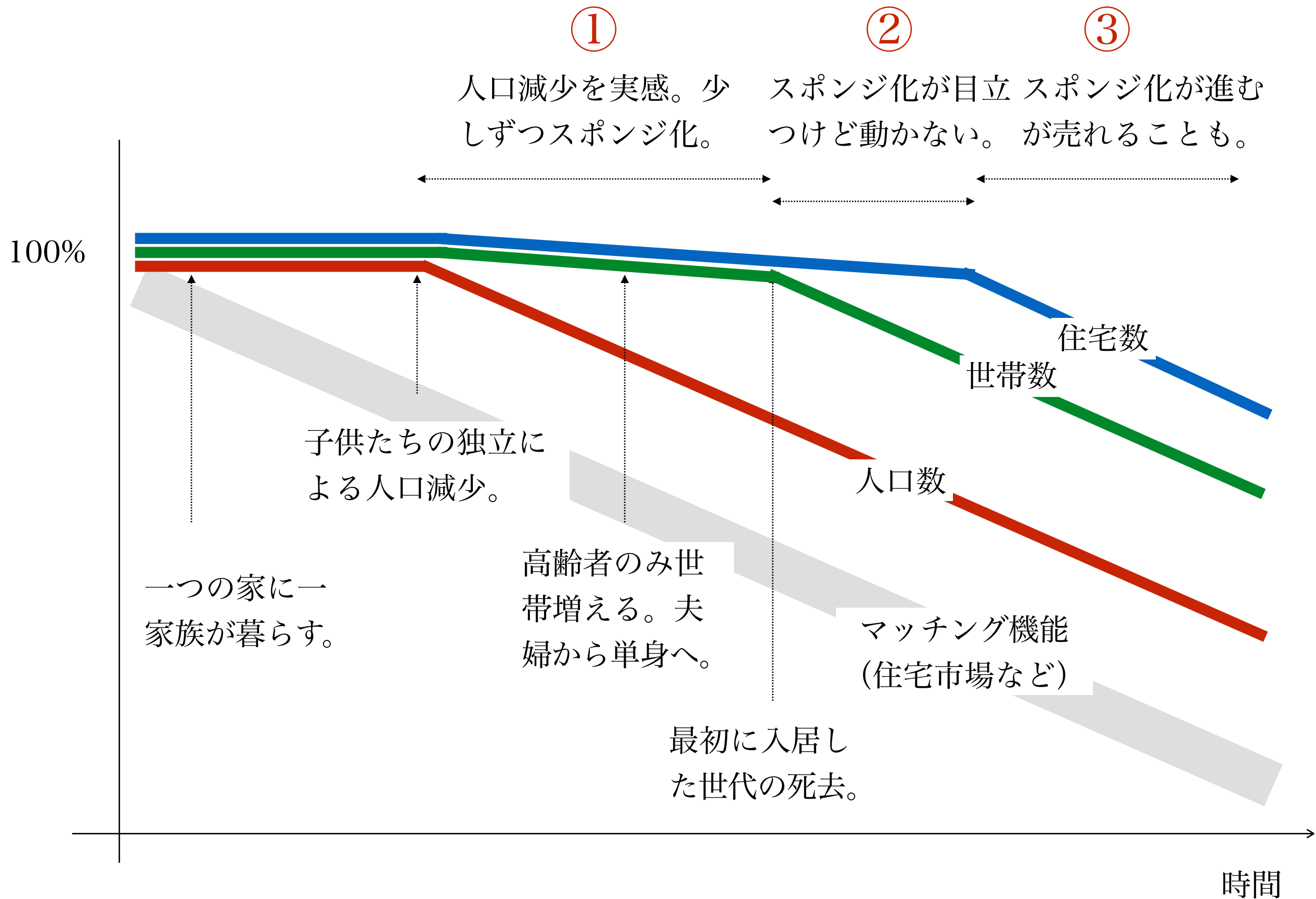
国分寺福祉
センター南

ドミノ・ピザ
国分寺富士本店

国分寺市立第五小



東京の現状とこれから



東京の現状とこれから

シナリオ①：低密化した住宅地を都市のリスクとしてとらえ、かつての過疎集落のように住宅地の丸ごとの縮小を考える。

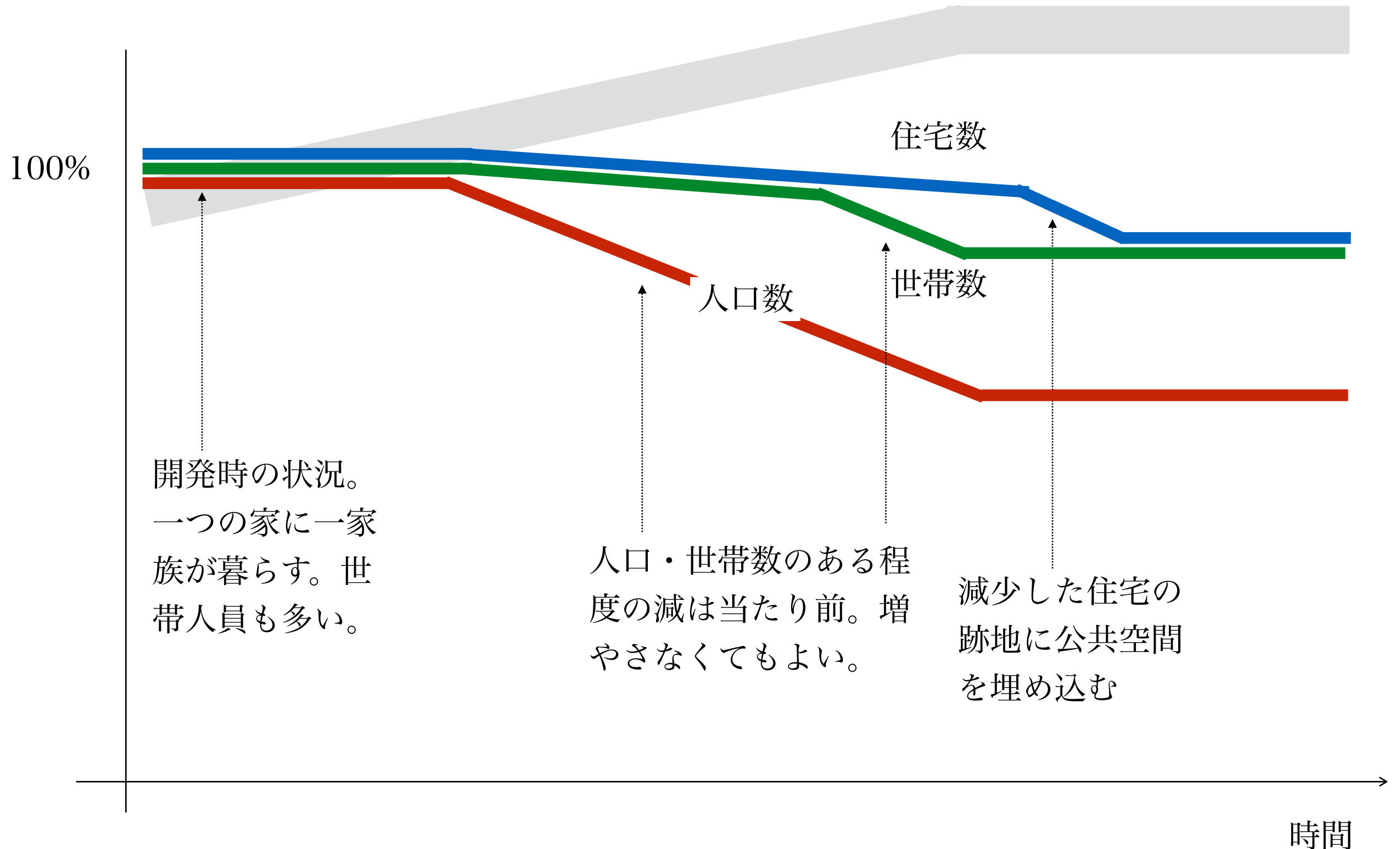
シナリオ②：低密化した住宅地はいずれ住宅市場がカバーすると考え。特に手立てを打たない。

シナリオ③：ある程度低密化した住宅地を望ましい状態ととらえ、低密化したところに住宅地の価値を向上するような公共空間を埋め込む。

東京の現状とこれから

定常化した状態があるのではないか？

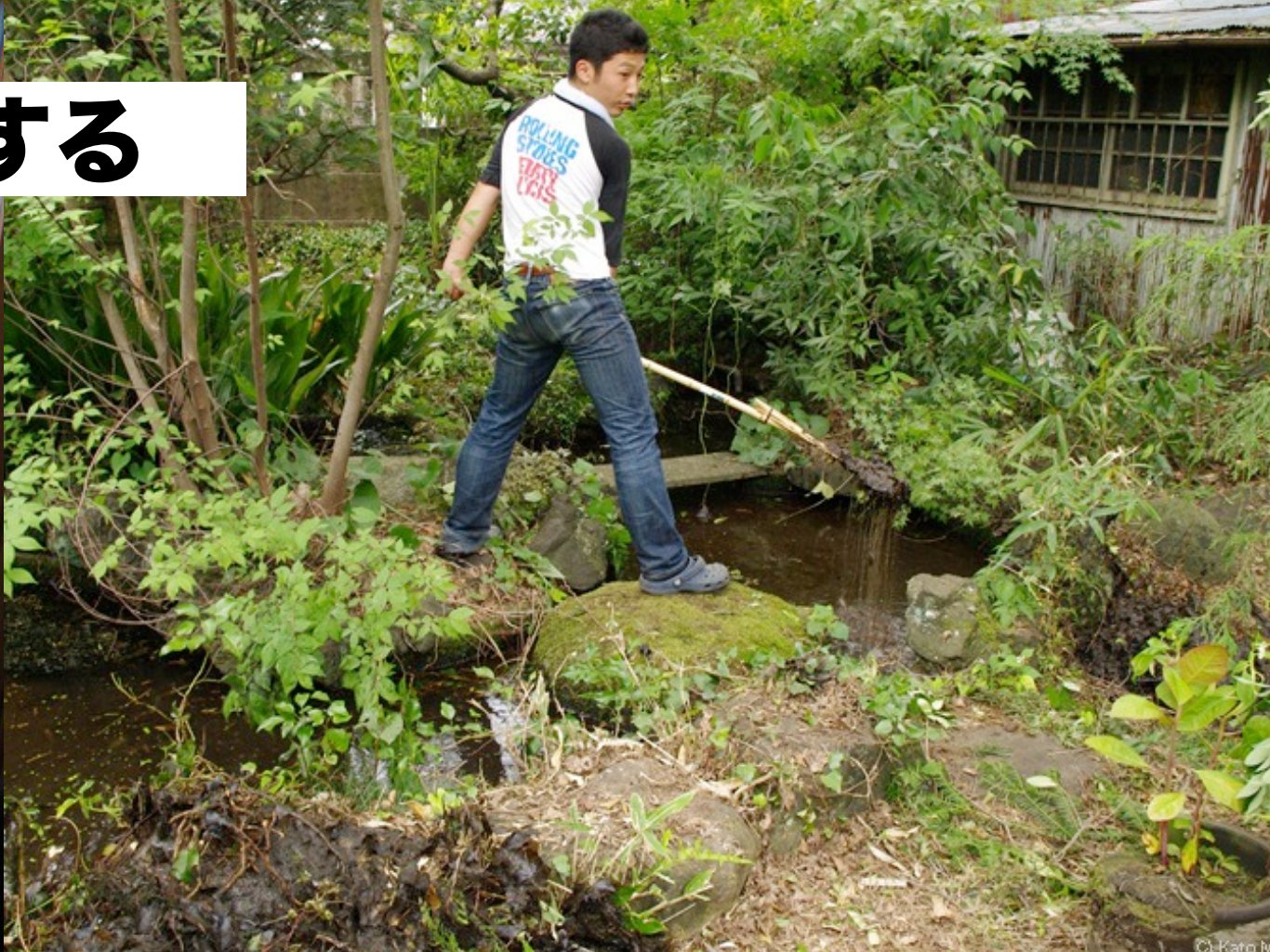
マッチング機能
(住宅市場など)



東京の現状とこれから



空き家を使って都市をよくする



空き家を使って都市をよくする



空き家を使って都市をよくする



空き家を使って都市をよくする

空
たり、生活するために必須となる駐車場をつくりましょう。

歴史的資源周辺の空き家は除去し、まちなみを整えましょう。

空き家を高齢者が余暇の時間を過ごせる
娯楽施設や、コミュニティーセン
ターとして活用しよう。

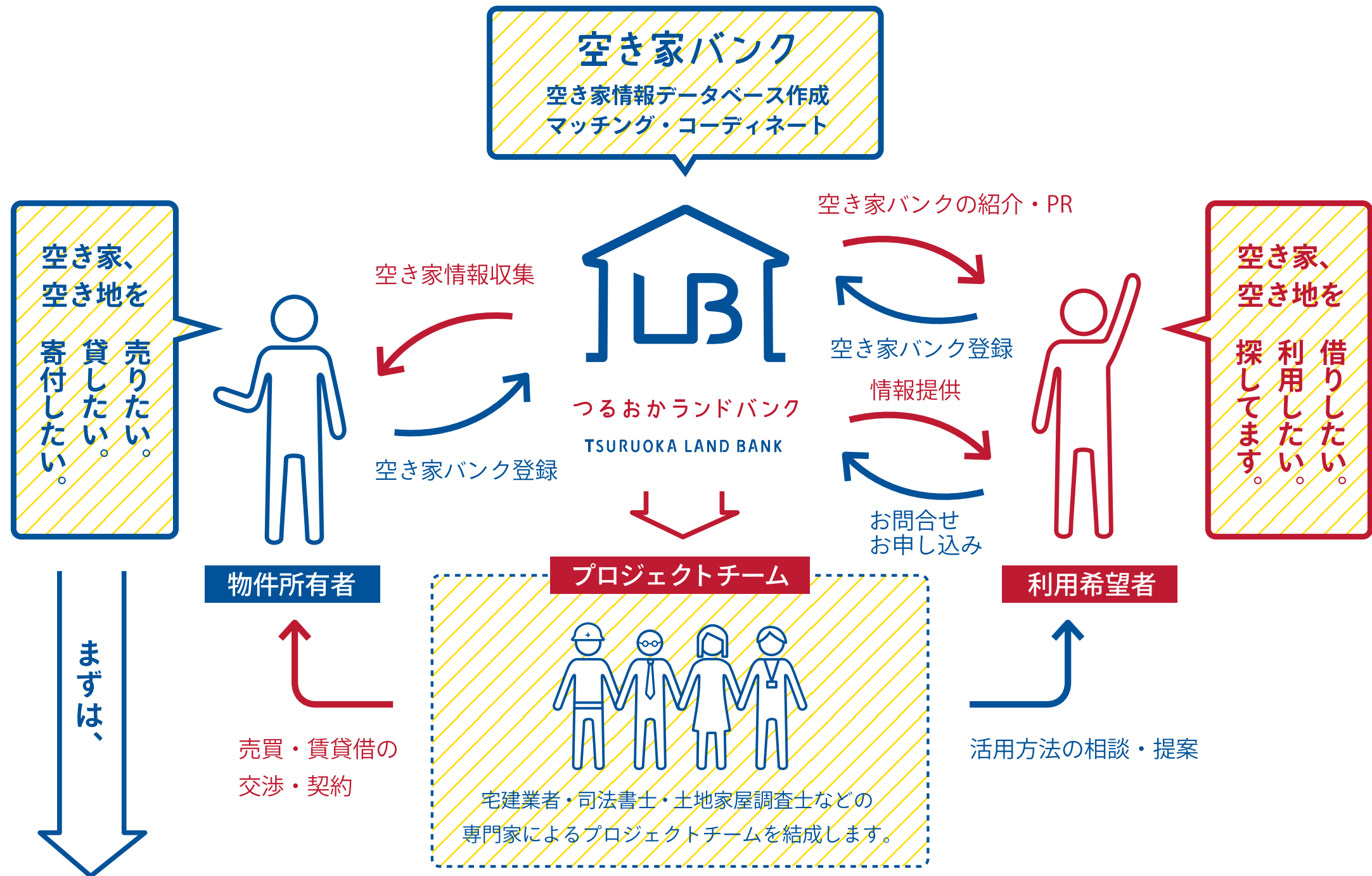
空き家を除去し、道路を隅切りして、
車の見通しを良くし、歩行者の安全
性も確保しましょう。

空き家を除去し、住宅の近くに雪置
き場を設けて冬場の生活の負担を減
らしましょう。

空き家を除去し、道路の拡幅や新設
を行い、自動車交通の利便性を向上
させましょう。

空き家を除去し、袋小路をつなげて
通路を設け、日常での移動をしやす
くしましょう。

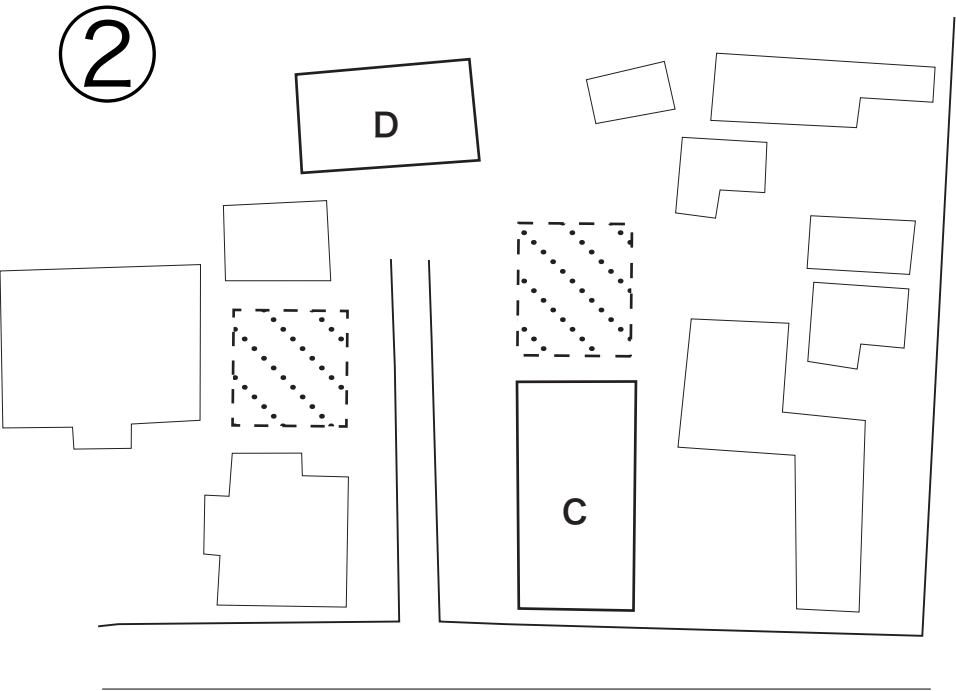
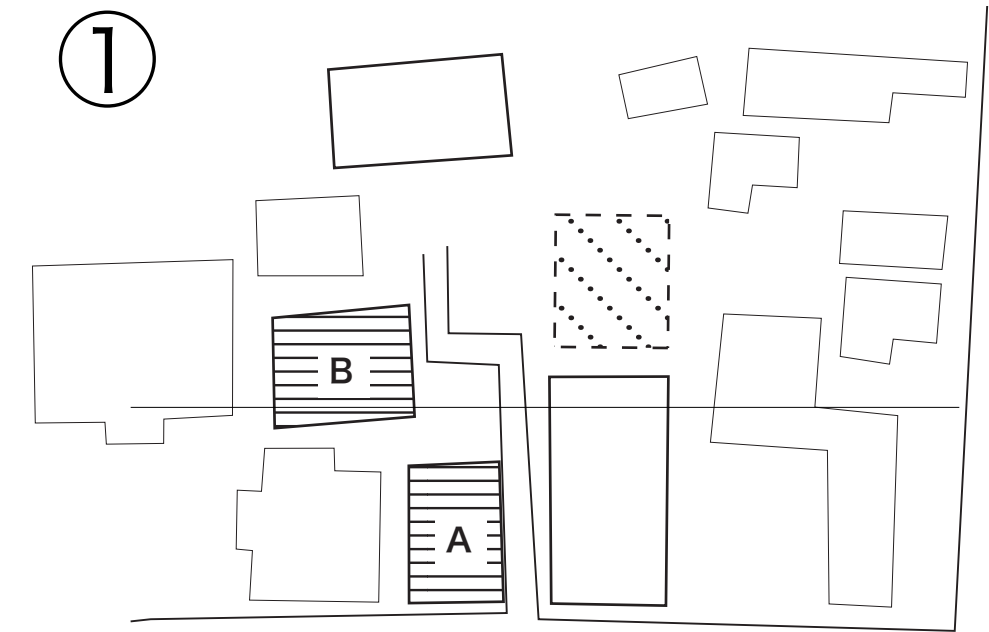
空き家を使って都市をよくする



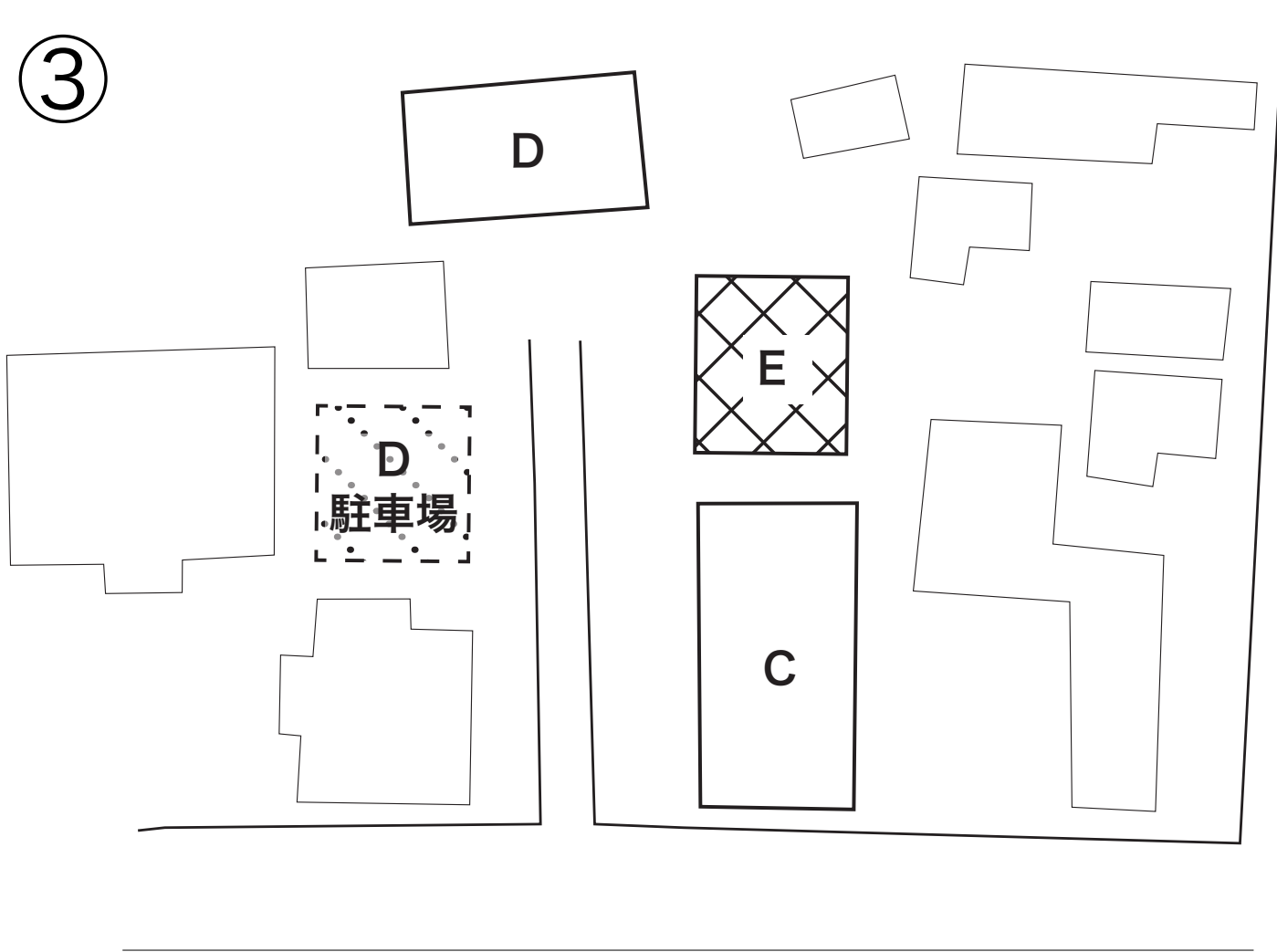
お持ちの空き家をご登録ください。

空き家バンクのデータベースに登録することで、空き家を必要とする方へご紹介させていただきます。
できるだけオーナー様のニーズに沿ったマッチングを目指してまいります。

空き家を使って都市をよくする



③



定常化した場所を増やしていく

