

特集 | 低未利用地対策・自治体活用に関するアンケート結果の報告



空き家の活用事例 (提供:豊田市地域支援課)

巻頭言

交通死亡事故ゼロを目指して

専務理事 福井 隆昭

当研究所は、「暮らしを支える交通」、「都市空間を創出する交通」の方向性及び重点課題である「交通の安全・安心」について、豊田市、トヨタ自動車株式会社、及び関係機関との連携を図りつつ、社会的背景、視点、ニーズ等を的確にとらえた政策提言につながる自主研究や、基礎データの更なる蓄積や研究成果を活用した受託事業に積極的に取り組んでいる。

ここで、重点課題である「交通の安全・安心」について、令和2年中の交通事故発生状況を見ると、交通事故死者数は、2,839人と、初めて3,000人を下回った。新型コロナウイルスの感染がした時期に減少していることから、緊急事態宣言による外出自粛が一因であるが、同時に社会全体が交通事故防止に積極的に取り組んでき

た結果でもある。しかし、今もなお多くの尊い命が交通事故で失われていることに変わりはない。

一方で、日本は1970年に高齢化社会に突入し、その後も高齢化率は上昇、2007年に超高齢社会へ突入。今後も高齢者率は高くなると予測されており、2060年には約40%に達すると見られ、5人に2人が65歳以上の高齢者となる。交通事故死者数は減少傾向にあるものの、全体に占める65歳以上の高齢者の割合は56%と年々過去最悪を更新している。こうした点に目を向けると、高齢者の交通事故を減らしていくことが、「交通の安全・安心」に重要となってくる。

多くの高齢者が交通事故に遭遇するのは、運転者・歩行者のいずれの場合でも、運動機能と認知機能の低下が深く関与している。それらに対しては、①自動車や道路自体の安全機能の強化、②自動運転車の開発が有効となる。さらには、③超高齢化時代に適した公共交通システムの充実

と高齢者が車に依存しなくても暮らせる街づくりが必要となる。

当研究所として、①自動車や道路自体の安全機能強化について、ビッグデータ等の科学的データや地域ニーズ等に基づき、歩行者が安心して通行できる空間、及び自転車の通行するゾーンなど道路空間の整備や仕組みづくりを提言している。また、③公共交通システムの充実と車に依存しなくても暮らせる街づくりについて、国内外の試行例や研究結果を参考にしながら、路線バス、コミュニティ交通、オンデマンド形式の旅客輸送など、さまざまなシステムや仕組みを組み合わせながら、地域に適した移動手段の提案を行政、地域住民、民間企業等と連携して取り組んでいきたい。

人と交通を切り離して考えるのではなく、双方を一体として捉え、そのうえで人が主役となる豊かな生活を享受できるモビリティ社会の実現に向けて、また地域事情に配慮しながら、安全かつ安心な道路環境づくりに貢献していきたい。

お知らせ

(事前告知)

TTRI 公益財団法人 豊田都市交通研究所
設立30周年記念シンポジウム

●開催日時／2021年11月26日(金) 13:30～16:30

●開催場所／豊田産業文化センター 小ホール

※なお、詳細は、HPに掲載予定(10月上旬以降の予定)

「まちべん」に参加しませんか<今後の予定>

●日時／9月15日(水)、10月20日(水)、11月17日(水)

いずれも18:00～19:00

●会場／「豊田都市交通研究所」(豊田市元城町3-17元城庁舎西棟4F)

※詳細はWEBに掲載中(<https://www.ttri.or.jp/machiben/>)

低未利用地対策・自治体活用に関するアンケート結果の報告

元 研究部 主任研究員 坪井 志朗

はじめに

低未利用地とは、土地基本法第十三条では低未利用土地として記載されており、『居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地』とされています。例えば、建物が建っているもの関わらず誰も住んでいない空き家・空き店舗、建物跡地となっている空き地、就農者不足等によって農地が放置され、草が生い茂ってしまった耕作放棄地等が当てはまります。

地方都市によっては、市街地であっても低未利用地（特に空き家や空き地）は増加しており、人口減少社会に対応するための喫緊の課題となっています。また、都市計画マスタープランや立地適正化計画において、市街化区域内や居住誘導区域内の低未利用地の対策方向性を設定し、自治体の状況や将来推計に応じた対策を講じている自治体は多くあります。

今回の特集では、市街地内低未利用地の対策・活用方法に関するアンケート調査の結果から、特に多くの自治体に対策を

講じていた、空き家の対策事例や自治体自身による空き家活用に関する結果について報告します。

空き家について

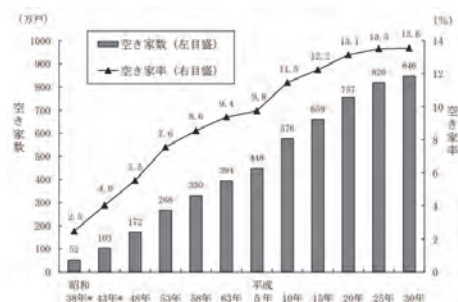
近年、低未利用地の中でも、特に注目されているのが空き家の増加です。平成30年では空き家数は846万戸、空き家率13.6%となっています1)【図1】。また、愛知県内の自治体別でみると、豊田市は空き家率は9.0%であり、全国平均よりも低い事が分かります。しかし、豊田市は人口が多いため必要な住宅戸数も多く、必然的に空き家戸数は多くなっていることが分かります。【図2】。

また、今回の分析では対象とはしていませんが、空き家の中でも特に問題となっているのが「その他の住宅」の空き家になります。その他の住宅の空き家は、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘やセカンドハウス等）」以外の空き家のことをいいます。例えば、持ち主が亡くなった際に相続人がおらず、持ち主不明となった空き家や、相続したものの売りに出さずに所有しているだけの空き家等が当てはまります。これらの空き家は、管理が行き届いていない場合も多く、周辺の住民に悪影響を

与えていることも少なくありません。この対策として、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。この法律の制定によって、「倒壊の危険性がある」、「衛生上有害となる恐れのある」、「著しく景観を損なっている」空き家は「特定空家等」に分類され、固定資産税の税制補助の除外や、行政から修繕等の助言や指導、勧告、命令、戒告を経て、場合によっては代執行が可能となります。代執行は全国で260件（令和2年3月31日時点）実施されており3）、今後も増加すると思われます。

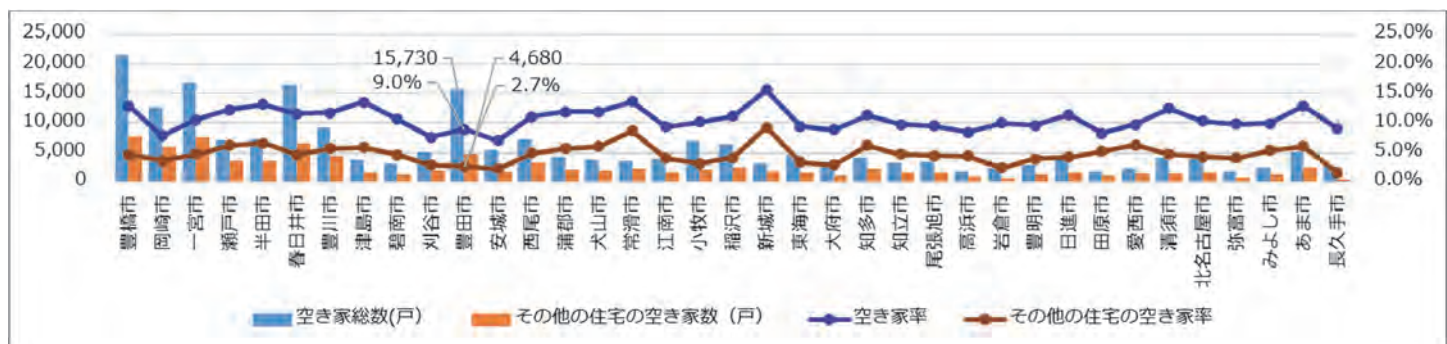
アンケート調査の概要

自治体アンケートは2020年4月時点で立地適正化計画を策定しており、アンケー



出典：総務省統計局（2019）：平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計

図1／日本の空き家戸数及び空き家率



出典：総務省統計局（2019）：平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計

図2／愛知県内の自治体別空き家戸数及び空き家率（抜粋）

ト配布時点(2021年1月)で居住誘導区域の設定していた325自治体を対象とした(回収数:204自治体、回収率:63%)。アンケートでは、立地適正化計画の基本情報(都市機能誘導区域や居住誘導区域の区域数や面積、居住誘導区域の方向性)、低未利用地(空き家・空き地・耕作放棄地)の状況(面積・件数、推移、将来の想定)、低未利用地の対策施策の実施状況、低未利用地の活用内容について調査しました。

自治体の空き家の把握状況について

自治体の空き家の把握状況をみてみると、自治体全域の空き家数を把握しているのは190自治体(93%)と多いものの、市街化区域・用途地域では55自治体(27%)、居住誘導区域では47自治体(23%)であり、全体の1/4程度でした【図3】。市街化区域(・用途地域内)や居住誘導区域は居住を推進する地域であり、より居住者を増やす地域、もしくは維持する地域となります。どのような対策をどの程度講じる必要があるかを考えるために、その地域の空き家の状況を把握しておくことは重要ですが、実際には自治体の空き家の把握率が低いことが分かりました。

空き家に対する対策の実施状況について

また、自治体の空き家対策の実施状況

をみると、「空き家等対策計画の策定」している自治体が多く、自治体全域を対象としているのが184自治体(90%)、対象エリアを限定しているのを含めると198自治体(97%)が本計画を策定しています【図4】。空き家等対策計画は2021年3月31日時点で全市区町村のうち、69%が策定していること3)から、居住誘導区域を策定している都市は、空き家等対策計画を策定し、空き家対策を講じている傾向にあることが分かります。その他にも、「空き家バンクの創設」や「空き家の解体や除却に対する補助・助成」を実施している自治体が多く、対象エリアは限定せずに自治体全域を対象としている傾向にあります。前述の空き家の把握率を踏まえると、空き家は市街地のみでなく、自治体全域の課題として捉え、自治体全域の空き家状況を把握したうえで、自治体全域を対象とした対策を講じている自治体が多い傾向にあるようです。また、その他(自由記述)の内容としては、空き家を改修することに対する補助(34自治体)、利活用することに対する補助(11自治体)、購入することに対する補助(4自治体)、相談受付の対応(13自治体)等がありました。

都市規模別の空き家対策実施状況

空き家に対する対策について、都市規模別にみると、政令指定都市、中核市は「セーフティネット住宅への入居支援」、「他用途への転換に対する補助・助成」を

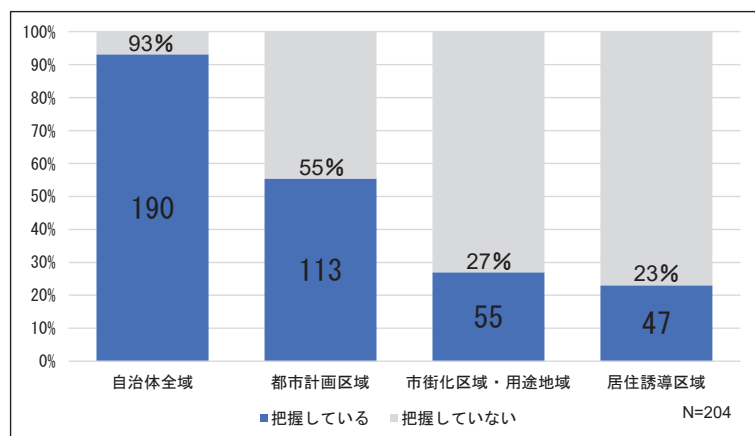
行っている割合が高いことが分かります【図5】。反対に都市規模が小さい自治体だと、恐らく予算の関係上、これらの対策まで手が回っていないとも読み取れます。都市規模に応じて国や県が対策に対する援助・助成を強くすることが必要だと考えます。

用途地域内空き家率別の空き家対策実施状況

次に、用途地域内空き家率別にみると、用途地域内の空き家率が高い方が、「セーフティネット住宅への入居支援」の実施率が低く、「空き家の解体や除却に対する補助・助成」を実施している傾向が読み取れます【図6】。用途地域内に空き家率が高い自治体、つまり、空き家に対する課題が逼迫している自治体の方がその空き家を活用してもらう対策よりも、空き家を解体・除却し、倒壊の危険性をなくす対策を講じている事がわかります。

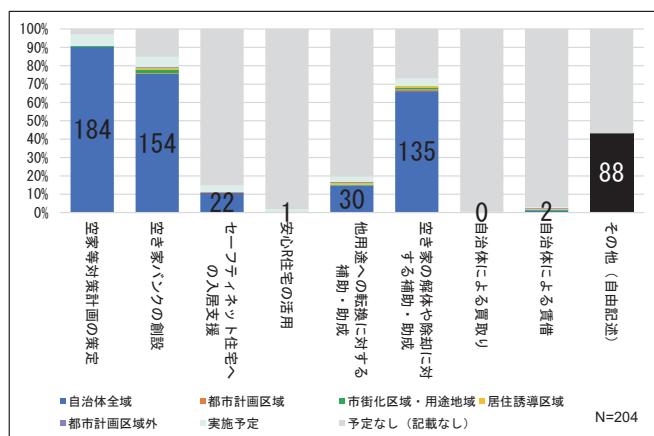
自治体自身が行う空き家活用事例

最後に、自治体自身が空き家を活用・運用している事例についてみると、交流拠点や集会所として整備している事例(6自治体)や居住物件・体験住宅として空き家を整備し貸出している事例(7自治体)があり、リノベーションやリフォームをして活用している事例も見受けられました【表1】。今後、空き家の立地や状態が良いものの、運営や管理が難しいため活用されていない



アンケートで空き家の面積もしくは戸数を把握している自治体を計上

図3 空き家の把握状況



グラフ内の数字は自治体全域を対象としている自治体数

図4 空き家対策の実施状況

空き家に対しては、自治体による買取や借受を行い、自治体自身で運営していくことも必要になってくるかもしれません。

さいごに

本研究では、空き家対策、空き家活用について、自治体アンケートを実施しました。その結果、空き家に対する対策は自治体規模や空き家率によって、実施傾向に違いがあることや、自治体自身が空き家を活用している事例を俯瞰することで、自治体実践できる空き家活用について提示しました。また、本報告では空き家に対するアンケート結果の詳細分析について報告しましたが、同様に空き地、耕作放棄地についてもアンケート調査及び分析を行っておりますので、詳細は豊田都市交通研究所のHPの報告書を御覧ください。

日本は既に人口減少しており、世帯数も将来的には減少傾向になることが推計されていることから、今後空き家を含む低未利用地が増加することは想像するに難くありません。また、低未利用地が増加することで、土地の資産価値の低下や閑散なまちとなってしまう恐れがあります。自治体規模や空き家の状況に応じて、適切な空き家対策を講じる等、本研究での分析がより良い居住空間の形成の一助になれば幸いです。

【謝辞】

本研究は日本学術振興会「若手研究」(2020.4～2023.3)の助成を受けて実施しました。また、アンケートやヒアリングご協力いただいた自治体のご協力の下、研究を進めることができました。ここに記し、感謝いたします。

【参考文献】

- 1) 総務省統計局(2019):平成30年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計
- 2) 国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2018(平成30)年推計))
- 3) 国土交通省(2021):空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について

分類	内 容
交流拠点や集会所として整備	市に寄付された空き家(店舗)を開放し、 地域住民の交流拠点 として活用
	自治会集会所兼商店経営塾 (商店主が集まる場所)として活用
	コミュニティスペースなどの まちづくりの拠点 として活用
	商家の古民家を自治体で整備管理し、 まちづくりの拠点施設として活用 を予定
	田舎暮らしと温泉が楽しめる サテライトオフィス (事務スペースや会議室)として整備
居住物件・体験住宅として貸出	空き家を 自治会集会所 として活用
	自治体が取得・改修し、 学生向けシェアハウス として運営
	学生や留学生の シェアハウス として活用
	自治体が居住誘導区域内(とその周辺)の空き家を10年間借り上げ、改修したうえで 移住希望者に貸出し
	空き家の持ち主から10年間自治体が借り上げ、 中間管理物件として活用
	移住者の 体験住宅 として貸出
	実際に現地での暮らしを体験し、短期滞在用のお試し 体験住宅 の貸出
その他(抜粋)	自治体が借り上げ、 田舎暮らしの体験住宅 として改修し、移住検討者に最大1年間貸出し
	大学と連携し、空き家を 学生の研究フィールド として活用
	コロナ禍における対策として、空家バンク登録物件の オンライン内覧 を実施
	リノベーションスクールの開催
	空家活用のモデルとなる提案を募集
	引きこもり支援の居場所として利活用
	まちなか空き家リノベコンペ を実施

表1/自治体自身が空き家を活用している事例

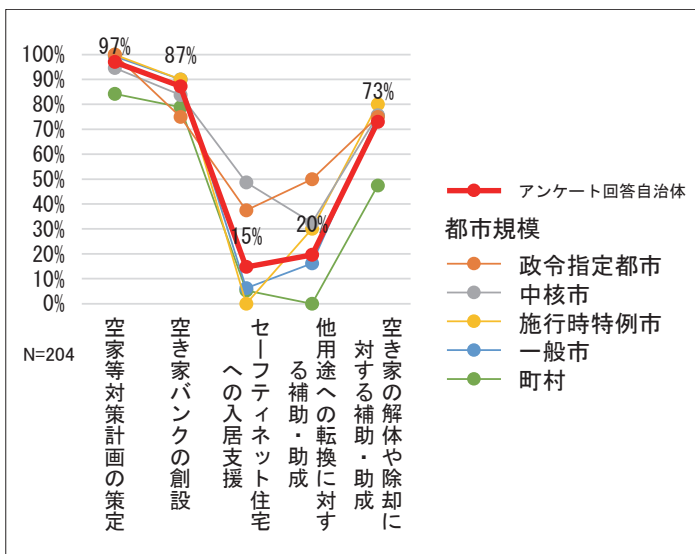


図5/都市規模別空き家対策の実施状況

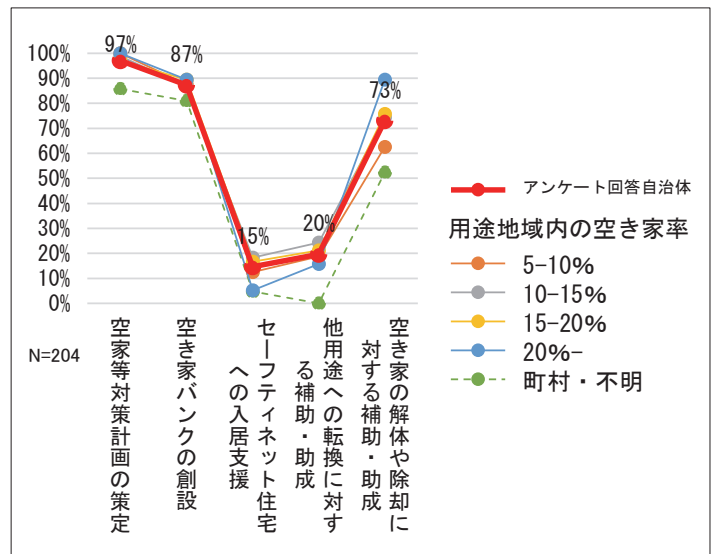


図6/用途地域内空き家率別空き家対策の実施状況

研究員報告

豊田市の「交通まちづくり」をブランディングしたい!

主幹研究員 山崎 基浩

地域ブランディングとまちづくり

地域の活性化「まちおこし」の手法として、地域の文化や観光資源、産業や著名人の輩出実績など多様な視点からその地域のアイデンティティを提示しブランド化する活動がなされています。元来「ブランディング」とは企業や商品の付加価値を示し他との差別化を図ることで購買を促す経営戦略であると捉えられていますが、昨今はまちづくりにおいても注目され実践されているのです。

土木計画の分野においても、例えば国土交通省がダムの訪問者に配布している「ダムカード」は市井の人々にとって馴染みの無い巨大土木構造物をコレクターアイテムでブランド化し身近に感じさせることに貢献した取り組みであるように感じます。また、心理的アプローチによって人々の交通行動変容を促す(例えばエコ通勤の実践)モビリティ・マネジメントでは、配布するツールのデザイ

ンやブランディング展開が施策の効果に寄与しているという事例研究が報告されています。

豊田市の交通まちづくり

豊田市の交通政策は「交通まちづくり」という基本概念の下に将来ビジョンを示しながら進められています。「交通まちづくり」という言葉は当研究所の原田昇所長や前所長の太田勝敏東大名誉教授らが唱えた考え方であり、根源には「状況に応じた賢いクルマ利用」や「市民参加によるまちづくり」があり、豊田市は「交流促進」「移動円滑化」「安全・安心」「環境」に関する目標を掲げています。

豊田市の地域ブランド

自他共に認める自動車産業都市であり「クルマのまち」という呼称は旧来から耳にします。桃や梨、お茶などの農業も盛んであり、松平東照宮や挙母まつり、和紙製造などの歴史的文化的資源もあります。代表的な観光資源は香嵐渓の紅葉や旧市街地の町並みでしょうか。

近年では環境モデル都市に指定されたことを契機に「ミライのフツーを目指そう」というキャッチフレーズの下に、先進的な技術が日常生活の中にあたりまえに存在している生活が豊田市では体感できることが目指されています。これも豊田市の地域ブランディング戦略と言えるでしょう。

交通まちづくりのブランディング

豊田市の「交通まちづくり」について「クルマのまち」だからその「あるべき姿」を表現しブランディングすることで、豊田市の講ずる交通政策をより効果的に推進でき

るのではないかと考えました。一つは死亡事故ゼロを目指して取組む歩行者保護施策。平成28年度から取組んでいる「歩行者保護モデルカー活動」は県内全域に広がっています。当研究所ではその評価分析に関わり、歩行者からドライバーへの謝意が効果的であるという分析結果を受けて市は「とまってくれてありがとう運動」を展開しています。

もう一つは「エコ交通」の実践。平成6年度にスタートした豊田市のTDM(交通需要マネジメント)事業のサポートを継続しており、現在も「エコ交通をすすめる会」により市内事業所を通じて「かしこくクルマを使う」まちの姿を追究しています。

「交通まちづくり」のブランディングにより、住民はわがまちの交通に誇りを持ち「歩行者にやさしく安全でエコな交通行動」を実践し、来訪者はそのような交通実態を周知理解し協力的な交通の振る舞いをする。そんな姿も「ミライのフツー」であることを描きながら、より効果的な豊田市交通まちづくりのブランディングに向けた調査・研究を進めています。

豊田市の交通まちづくり

クルマのまちだからこそ「安全」で「かしこいクルマ利用」ができるまち

歩行者優先

- ・横断歩道での高い停止率を誇るまち
- ・死亡事故ゼロを目指す
- ・日本一〇〇な交通のまち

エコ交通

- ・公共交通を大切にするまち
- ・FCVがフツーに走っているまち
- ・クルマをムダに使わない

図/ブランド構成要素抽出のイメージ

人事異動

■2021年5月31日付退職

専務理事 今枝 真一

■2021年7月31日付転出

主任研究員 坪井 志朗

■2021年5月1日付入所

主任研究員 高桑 俊康

(Takakuwa Toshiyasu)

トヨタ自動車(株)より出向

趣味:BOUSAI、DIY、オートバイ、キャンプ、映画鑑賞

この度、豊田都市交通研究所へ研究員として着任致しました。

前職は、生産技術部門にて「工場敷地内(構内)での物流」を効率化・自動化する為の機械設備・情報システムの開発・導入を担当していました。

ライフワークとして、「災害に立ち向かう決意」を「BOUSAI」と定義し、「被災地での災害復興支援(2004中越、2011東日本 他)」、「災害ボランティアセンター」運営スタッフの養成(豊田市、西尾市 他)、「各種NPO」の運営等に携わり、防災・減災啓発の毎日をご過ごしています。

天気の良い週末は、大型バイクで茶臼山周回を安全運転でウロウロしています。

見かけたら声を掛けてください。

■2021年6月1日付入所

専務理事 福井 隆昭

(Fukui Takaaki)

トヨタ自動車(株)より出向

趣味:スポーツ観戦、映画鑑賞、ドライブ、街歩き、など

この6月に、トヨタ自動車(株)から(公財)豊田都市交通研究所に着任いたしました。

前職では、工場勤務が長く、ものづくりの難しさや楽しさ、一緒に働く仲間の力強さなど、身をもって経験してきました。多くのメンバーに支えられ仕事できたことを、有難く思うとともに大変感謝しています。

都市交通や交通安全は、初めての分野ですが、新人としてまた、今までの色々な経験を活かしながら、だれもが安心して安全で暮らせるサステナブルなモビリティ社会実現に向けて、微力ながら貢献していきたいと思っています。これからよろしくお願いします。

豊田都市交通研究所 研究成果報告会を開催

企画管理部 松本 宏克

豊田都市交通研究所の昨年度の研究成果を一般の方に向けて発表する「研究成果報告会」が7月1日(木)に豊田産業文化センターで開催されました。

本年は、研究者・学生・企業関係者・行政関係者・一般市民など様々な方にお集まりいただき、61名の方々が聴講されました。

特別講演は、豊田市未来都市推進課の中神泰次課長より、「SDGs未来都市とよたの取組」というテーマで、お話をいただきました。



写真1/会場風景

また、研究員の研究成果発表は、交通の安全・安心や暮らしを支える交通、都市空間を創出する交通の話題でしたが、研究所の活動内容をより深く理解いただけたようです。

研究員の各発表の後、コメンテーターの方々から様々なご意見をいただき、この場をお借りしてお礼を申し上げます。

参加された皆様からは、アンケートを通じて、具体的なご意見、発表内容に関するご評価、研究内容の具体的な成果実現



写真2/特別講演(中神課長)

に対する行政へのご要望、などをお聞きすることができ、市民の方の交通への関心の高さを再確認しました。

なお、研究所では、こうした自主研究のほか、受託研究も行っておりますので、併せて紹介させていただきます。

2020年度 受託研究業務一覧

分野	受託研究・業務
暮らしを支える交通	1.IC乗車券利用体験乗車会結果に基づく地域公共交通の改善検討業務委託 2.豊田市公共交通基本計画改定に向けた路線評価の実施と各種調査・検討 3.高岡ふれあいバス路線改編検討支援委託 4.障がい者の移動機会均等に関する研究 5.稲武地域自動運転実証実施支援業務委託
都市空間を創出する交通	6.交通需要マネジメント 7.自動車CO ₂ 排出量推計のための個別統計データ仕様の検討支援業務 8.鵜の首橋周辺道路交通実態分析業務 9.令和2年度新たな路面公共交通導入検討支援業務
交通の安全・安心	10.豊田市交通事故データ調査委託 11.「とよたの交通事故」作成委託 12.「自律分散型信号システムの開発」とりまとめ支援業務(その1) 13.「自律分散型信号システムの開発」とりまとめ支援業務(その2) 14.ゾーン30区域を中心とした安全性向上事業 15.道路整備プログラム整備計画支援作業 16.信号サイクル長最適化の普及に向けた取り組み支援 17.「愛知県における持続可能な交通安全施設等の整備の在り方に関する検討会」の企画及び制作委託業務 18.豊田市における交通死亡事故対策検討業務委託 19.ヒヤリハット体験WEB調査システム検討プロジェクト業務委託

	演 題	講演者／発表者(敬称略)
記念講演	「SDGs未来都市とよたの取組」	中神 泰次(豊田市未来都市推進課課長)
概要報告	「研究所活動概要」	安藤 良輔(豊田都市交通研究所研究部部長)
報告①	「過疎地域におけるコミュニティ交通の持続可能性」	発表 表:鈴木 雄(豊田都市交通研究所主任研究員) コメンテーター:板谷 和也(流通経済大学教授)
報告②	「自転車通行空間利用向上に向けた新たなアプローチの試み」	発表 表:三村 泰広(豊田都市交通研究所主幹研究員) コメンテーター:嶋田 喜昭(大同大学教授)
報告③	「事故原票データの利活用に向けた地理情報システムにおける可視化ツールの構築」	発表 表:楊 甲(豊田都市交通研究所主任研究員) コメンテーター:山岡 俊一(豊田工業高等専門学校教授)

コラム 四季折々

ほったらかしの枇杷の木

企画管理部 副主幹 林 康彦

私の家には枇杷の木があります。10年ほど前に家を建てたときに、庭の植栽については造園屋さんにお任せをし、選んでいただき植えたものです。自分では庭に果樹を植えるなど全く頭になかったことと、枇杷は大好きだったので、とても良いサプライズでした。

ただ、ネットで検索しますと、昔から「枇杷の木は家に植えてはいけない」といった言い伝えがあることを知りました。根が横に延びて家に影響が出るとか、日当たりが悪くなるなど、その理由は諸説ありましたが、我が家の場合、家屋からは離れた位置にあり、交通量の多い北側の県道沿いに目隠しも兼ねて植わっていますので、その辺りも造園屋さんで考慮してのチョイスかと思います。

なのですが、この枇杷の木、植えてしばらくは実がなかったこともあり、手入れもしていませんでした。実がつき始めてからは、その時期になりますと、ムクドリがピーチクパーチクと鳴いて飛び回る姿を頻繁に見かけるようになります。ほったらかしですので、それでようやく実になっていることに気付く有り様です。そんな状況ですので、程度のいい実はほんの少ししか残っていませんし、まだ熟す前の実は、熟したとたんにならぬごちそうとなってしまいます。毎年反省しながらも、1年経つとすっかり忘れ、鳥に教えてもらうことを毎年繰り返しています。

