

序論 郊外住宅地の現状と課題認識

第 1 章 研究の背景と目的

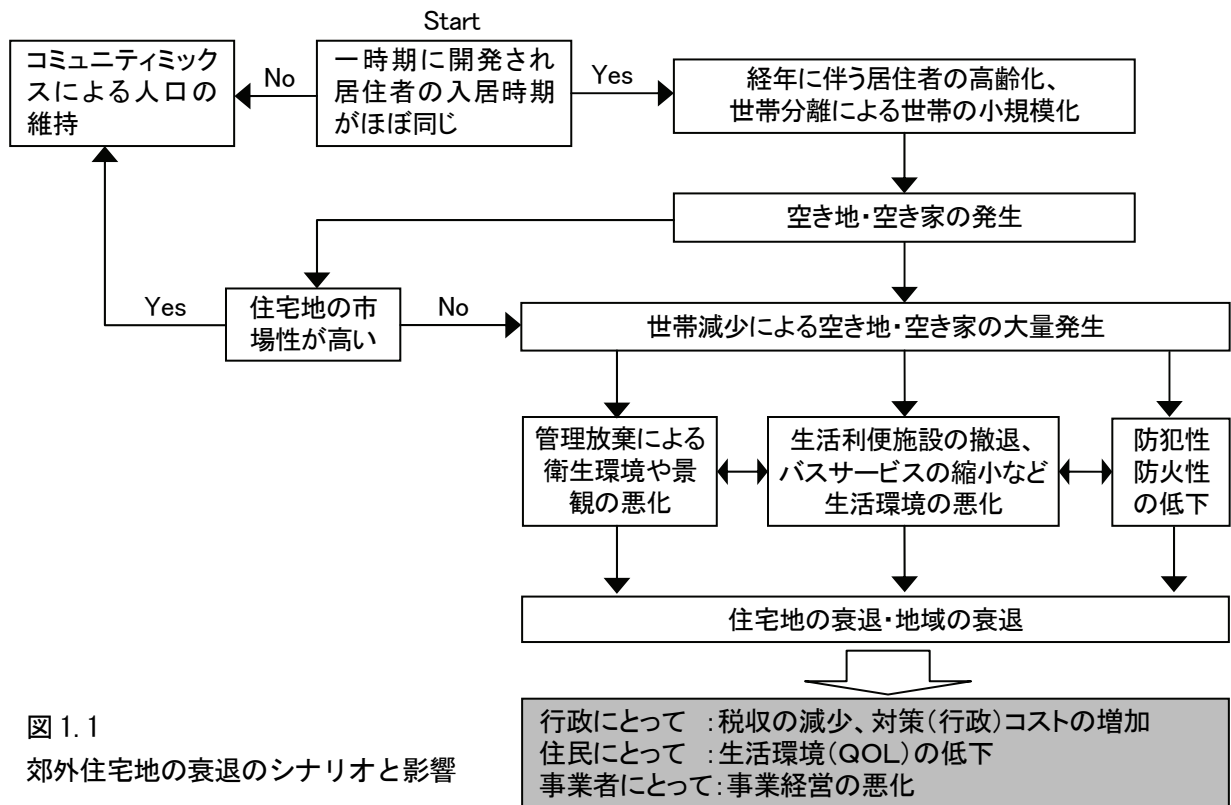
1. 1 研究の背景と課題認識

わが国の総人口は 2005 年をピークに減少に転じた。総世帯数は 2015 年までは増加することが見込まれているが、大都市の郊外都市や地方都市の中には、既に世帯数も減少に転じている都市があるなど、全国的に本格的な人口・世帯減少社会の到来が差し迫っている。

こうした中、大都市の郊外都市や地方都市の多くでは、都市施設、商業施設、居住地等の立地の郊外化による都市の外延的拡張の一方で、中心市街地における居住人口の減少、市場性の低い郊外住宅地等における空き地・空き家の発生が問題となっている。人口減少下でのこれらの現象は、都市全域でみれば、人口密度が低下しつつ居住地エリアが拡大していることにほかならず、行政にとっては、税収の減少の一方で各種の行政コストの増大につながる懸念される。

特に、開発から時間の経過した大都市の郊外住宅地や地方都市の住宅地（以下、郊外住宅地等という。）に着目すると、初期に入居した居住者の高齢化が一斉に進行することなどに伴い、今後、世帯規模の縮小や空き地・空き家の増加がますます深刻化することが予想される。

郊外住宅地等における大量の空き地・空き家の発生は、防犯性の低下や雑草の繁茂等による生活衛生環境の悪化のみならず、居住者の減少による商業施設の撤退や公共バスサービスの縮小、コミュニティの低下などによる地域の衰退につながり、地域住民にとっては、生活の質（QOL）の低下、行政にとっては、対策コスト（行政コスト）の増大等による財政の悪化、事業者にとっては、経営採算性の悪化が深刻化することが懸念される（図 1.1）。



なお、計画的に開発された郊外住宅地等には、様々な所有形態のものがあるが、本研究では、①区分所有の団地型マンション、②戸建て住宅地、を研究対象とする。

郊外住宅地等に共通すると考えられる課題と、二つの所有形態の住宅地のそれぞれに固有の課題についての認識と対応の方向性の考え方を整理すると次のようになる。

（１）共通する課題の認識と対策の方向性

①空き地や空き家の発生が顕在化しており、今後、ますます深刻化していく

郊外住宅地等において将来的に空き地や空き家（戸建て住宅地の場合。団地型マンションの場合は空き住戸。以下、同じ。）の大量発生が問題視されているが、現時点における空き地・空き家の発生の程度は、住宅地の立地環境や市場性、人口構成等の多様な要因により住宅地ごとに様々な様相を呈している。

しかしながら、立地や市場性の悪い郊外住宅地等では既にかかなりの量の空き地・空き家が発生しており、さらに今後、居住世帯の高齢化や小規模化等の進行に伴い、多くの住宅地で空き地・空き家の大量発生による住宅地の衰退が深刻化すること考えられる。大都市圏の郊外都市や地方都市にかかわらず、全国的に共通の深刻な問題に発展することが懸念される。

⇒ 章末の「参考データ 1」を参照。

〈対応の方向性〉

今後の郊外居住にふさわしい形で、空き地や空き家の適切な管理や有効活用を図りつつ、ハード及びソフト両面での再生を図っていく必要がある。このための再生手法を開発するとともに、地域住民が主体となった再生を促進していくために、再生の効果の評価手法を開発する。

②空き地や空き家が大量発生している住宅地の周辺で、新規開発が進んでいる

郊外住宅地等における空き地・空き家の発生が問題視されている一方、既存住宅地の周辺に、新規の住宅地開発（大規模開発）が進められているケースが見られる。

こうした場合、住宅市街地が低密度で拡大することにより行政コストが肥大化する等の都市経営上の問題が生じることに加え、新規開発地に若年ファミリー世帯等が入居することで、周辺の既存住宅地で若年世帯の流入を期待することは難しくなり、少子高齢化がますます進行し、住宅地の持続化に向けた再生が困難になると考えられる。また、住宅地の計画面についても、経年的に景観等のデザイン性がより重視されるようになってきており、これにより、既存住宅地のデザイン面での陳腐化がいつそう進行するなど、既存住宅地の再生そのものが難しくなる場合がある。

⇒ 章末の「参考データ 2」を参照。

〈対応の方向性〉

郊外住宅地の再生の前提として、人口・世帯構造や都市構造等の将来予測に基づき、郊外部における新規開発の適切なコントロールが必要となる。これが郊外住宅地の再生を図りながら、都市のコンパクト化を推進していくうえでの大前提となる。このため、人口・世帯数の変化やその空間分布の変化が、将来の行政コストに及ぼす影響を適切に評価する手法を開発する。

③郊外住宅地の性格は多様である

郊外住宅地の性格は大都市圏や当該市の中での立地環境、住宅地の開発手法、開発時期と居住者の入居時期などによって様々である。こうした要因により、住宅地における問題の現れ方は異なり、再生の方向性や難易度も大きく異なると考えられる。一般に、遠郊外部に一度に計画開発された住宅地ほど、入居世帯の多様性は小さく、世帯の高齢化や減少をいっせいに迎えることになり、当該住宅地の市場性が小さい場合、住宅地の持続化に向けた再生は困難になると考えられる。

〈対応の方向性〉

大都市圏や当該住宅地の市場性を適切に評価し、当該住宅地の特性に応じた再生、あるいは住宅地の立地再編等が行えるための考え方や手法の確立が必要である。

④大都市圏の遠郊外では「大都市圏住宅市場」から撤退した住宅地が増えつつある

上記③で述べたように、住宅地の属性が多様化するなかで、大都市圏の遠郊外では「大都市圏住宅市場」から撤退した住宅地が増えつつあることが指摘できる。すなわち、大都市圏郊外にマスハウジング期に計画開発された住宅地の多くは、当時は大都市圏の母都市の勤労層をターゲットとしたベッドタウンであった。しかし現在では、住宅需要が鈍化してきている中で、母都市又はその周辺部への人口回帰が進行しており、当初は大都市のベッドタウンとしての機能を有していた郊外住宅地が、もはや大都市圏の住宅マーケット（市場）の中では成立できず、大都市圏市場からの撤退を余儀なくされたケースが目立ち始めている。今後、世帯数の減少により住宅需要が鈍化していく中で、こうした「大都市圏住宅市場撤退住宅地」がますます増加していくと考えられる。

〈対応の方向性〉

大都市圏レベルでの広域的な人口流入を期待することは難しいことから、地域の住宅マーケットで市場性が得られるような住宅地へと再生していく必要がある。

（２）区分所有の団地型マンションに固有の課題の認識と対策の方向性

⑤再生の合意形成をするうえでの法制度（区分所有法及び事業制度）の制約が大きい

団地型マンションの再生にあたっては、土地及び建物の共有者である区分所有者間の合意形成が必要となる。団地型マンションの建替えにあたっては、平成 14 年度に、区分所有法が改正されるとともに、マンションの建替えの円滑化等に関する法律が制定されるなど、一定の法制度の整備が進められてきた。

しかし、すべての団地型マンション（特に郊外団地型マンション）を建替えのみで再生することは現実的ではない。様々な大規模改修（従来の共用部分の変更の概念を超える大規模改修をいう。）による再生や、建替えと大規模改修とのミックスによる再生が円滑に実施できる仕組みづくりが必要となるが、こうした再生を行うには、現行の法制度下では区分所有者の全員合意が必要となるなど、再生を円滑に進めるための法制度が整備されていない。

〈対応の方向性〉

様々な大規模改修や、建替えと大規模改修とのミックスによる団地再生を進めるための制度スキーム（区分所有法の一部改正及び事業法の創設）についての検討及び提案を行う。

（３）戸建て住宅地に固有の課題の認識と対策の方向性

⑥住宅地の宅地・住宅所有者間の再生に向けた意思決定のインセンティブや仕組みがない

戸建て住宅地の場合、区分所有のマンションとは異なり、個々の宅地や住宅については、その所有者の自由な意思決定により再生や処分ができる。一方、戸建て住宅地という一定の「エリア」の再生にあたっては、住宅地内での空き地や空き家の適切な管理や利活用、施設や公共空間の改善等に関して居住者間の住環境マネジメントに係る意思決定が求められるが、本来的に土地や建物を共有していない個々の所有者間の間には、エリアの再生を進めることについてのインセンティブが乏しく、またその意思決定を行う法制度上の権原や仕組みが確立されていない。

また、空き地・空き家の増加が懸念されるような郊外戸建て住宅地の再生にあたっては、地域住民の主体的取組みが基本となるべきであるが、地域住民の自助努力だけでは再生は困難であり、行政（地方公共団体）による一定の支援が不可欠であると考えられる。しかし、行政（特に、住宅行政や都市計画行政）にとっては、戸建て持ち家の集合体であり、最低限のインフラが整備されている戸建て住宅地に対して支援をする公益性が確立していないのが現状であると考えられる。

〈対応の方向性〉

戸建て住宅地の再生に向けた所有者（居住者）間での合意形成を支援するため、再生を実施しない場合の住宅地の将来像の予測手法の開発、再生を実施した場合の地域住民にとっての効果（便益）の評価手法を開発する。

また、地域住民の主体的な再生の取組みに対して行政（地方公共団体）が一定の支援を実施する根拠を提示することができるよう、再生が実現された場合の行政にとっての効果の評価手法についての開発を行う。

1. 2 研究の目的

上記のような課題認識をふまえると、衰退が懸念される郊外住宅地等について、空き地・空き家を有効活用しつつその居住環境を再生していく手法の開発及び社会的コスト（行政コスト及び住民負担コスト）削減の観点から見た郊外住宅地等の再生効果の評価手法の開発を行うことにより、郊外住宅地等の計画的かつ合理的な再生・再編を誘導しつつ、都市全域における住宅地立地（土地利用）の適正化を図ることが、人口減少社会における大きな社会的課題になると考えられる。

しかし、郊外住宅地等の具体的な再生や再生・再編の効果の客観的な評価にあたっては、制度的又は技術的手法が確立していない。

こうした認識に基づき、本研究では、郊外住宅地等の再生手法や再生・再編の費用便益の評価手法の開発を目的とし、次の研究を総合的に実施する。

【テーマ1】:都市(マクロ)レベルでの研究

都市レベルでの将来の人口・世帯の空間的分布構造を予測し、それが行政コストに及ぼす影響の評価手法を開発する。

- ①都市全域における地区単位別の人口・世帯予測手法の開発
- ②人口・世帯の空間分布構造の変化に伴う都市全域での将来行政コストの推計手法の開発

【テーマ2】:住宅地(ミクロ)レベルでの検討

区分所有の団地型マンションについては、再生を円滑に実施するための法制度（区分所有法及び事業制度）についての検討を行う。

また、戸建て住宅地については、空き地・空き家を有効活用しながら住宅地を再生する手法及び再生を実施した場合の効果（地域住民及び行政にとっての効果）を予測する手法を開発する。

【区分所有の団地型マンション】

- ③再生の法制度（区分所有法及び事業制度）のスキーム開発

【戸建て住宅地】

- ④郊外住宅地等における空き地・空き家の発生予測手法の開発
- ⑤空き地・空き家を有効活用した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発
- ⑥再生の費用便益の評価手法の開発

上記のテーマ2の研究を実施することにより、地域住民が住宅地の将来像や再生の効果を客観的に評価した上で、再生を実施することができるための制度手法及びその技術的支援ツールを提供する。また、上記のテーマ1の研究を実施することにより、地方公共団体が将来行政コストの観点から郊外住宅地等の再生の効果を客観的に評価し、地域住民による再生の取組みを誘導・支援する論理（公益性）を構築する判断材料やその技術的支援ツールを提供する。

これらを通じて、人口減少社会にふさわしい良好な居住環境を有する住宅地への再生を誘導し、郊外住宅地等の衰退が放置されることにより発生する社会的コスト（行政コスト及び住民負担コスト）の削減に資することを目的とする。

1. 3 研究の方法と内容

（1）都市レベルでの将来行政コストに関する研究及び戸建て住宅地の再生手法に関する研究

本研究の手法開発においては、特定の都市や住宅地を対象としてケーススタディを実施し、実際のデータを収集、分析しながら検討を進めることが効果的である。

このため、都市の郊外化の進展の度合いと関連データの入手可能性の観点から、地方の中心都市としてA市を、大都市の郊外都市としてB市を選定し、行政の各担当部局から各種データ提供の協力を得て、地区単位別の人口・世帯の予測手法の検討、行政コストの推計手法について理論的検討及び実際のデータを用いたケーススタディを実施した。

また、学識経験者、実務家等からなる検討WGを設置して、戸建て住宅地の具体的な再生手法の

検討を行うとともに、B市の具体の郊外戸建住宅地（C団地）を対象としてWGで検討した手法の適用（応用）に係るケーススタディを実施し、地域住民や自治会の再生に係る意向を反映した再生計画を作成した。これを踏まえ、再生の費用・便益評価手法について理論的検討及び作成した再生計画に基づく費用便益評価のケーススタディを実施した。

これらの検討成果を踏まえ、地域住民が主体となって再生計画を作成・提案し、その計画に基づく再生の費用便益を行政が客観的に評価し、地域住民の取組みを支援する「郊外住宅地再生計画提案制度」の提案を行った。

研究の実施フローは、図 1.2 に示すとおりである。

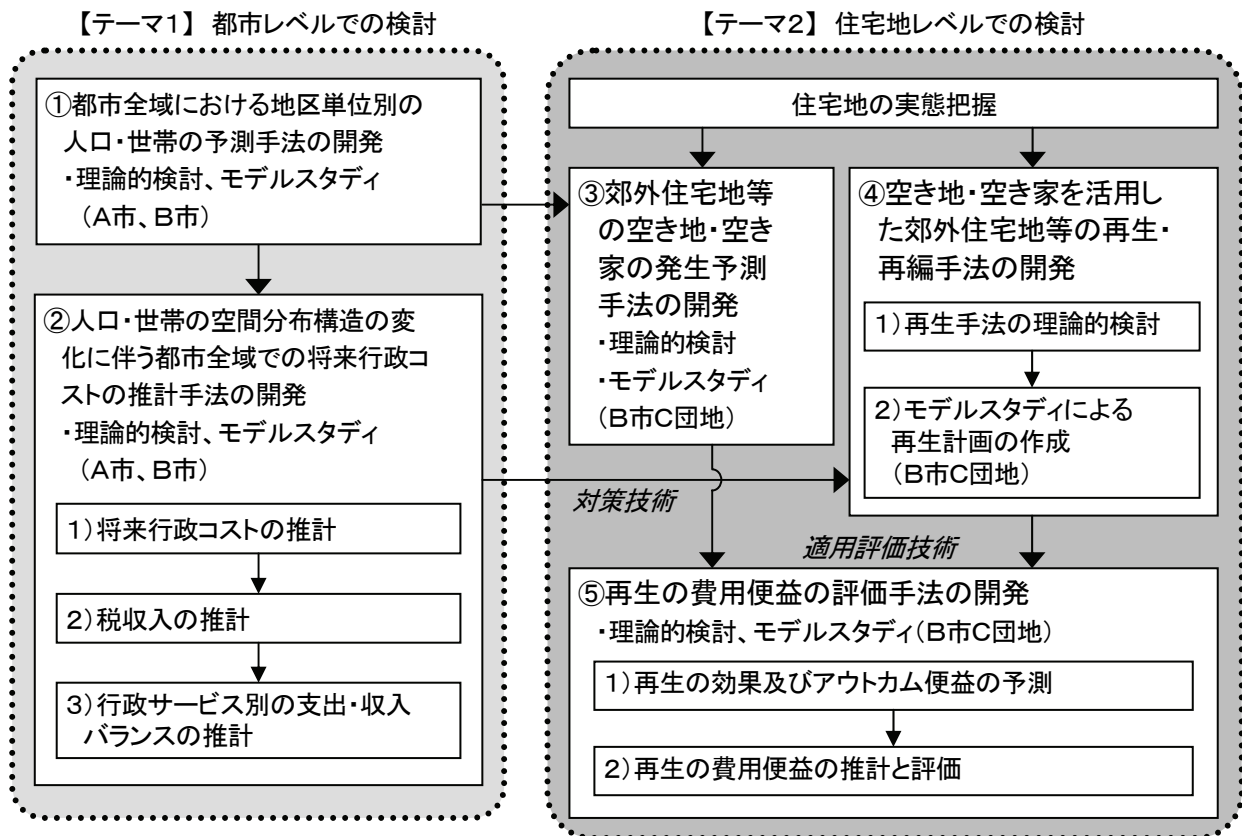


図 1.2 研究の実施フロー

なお、C団地をケーススタディの対象とした理由は次のとおりである。

- ①開発当時は母都市のベッドタウンであったが、現在では、大都市圏住宅市場からの撤退を余儀なくされた「大都市圏住宅市場撤退郊外住宅地」であり、遠郊外部の住宅地の再生手法の検討に適したモデルとして考えられるため。
- ②B市で最も開発規模が大きく、特に衰退のインパクトが大きいと考えられる住宅地であることから、再生の費用便益の評価手法の検討に適したモデルとして考えられるため。

（２）団地型マンションの再生手法に関する研究

区分所有の団地型マンションの再生手法に関しては、学識経験者等からなる検討WGを設置して理論的検討を行い、団地再生を進めるための制度スキーム（区分所有法の一部改正及び事業法の新設）のスキーム提案を行った。

■参考データ

1. 郊外住宅地等における空き地・空き家の実態（基礎調査データ）

（1）調査対象

- 地域性、都市の人口規模や性格等を踏まえ、仙台市、茨城県日立市、千葉県木更津市、福井市、岐阜県多治見市、兵庫県三田市、福岡県宗方市の7都市を調査対象として選定した。
- 各都市において計画的に開発された戸建て住宅地を分かる範囲で全数をリストアップした。
 - ① 土地区画整理事業法（1954年～）
 - ② 旧住宅地造成事業法（1964～1968年・1975年まで準用）
 - ③ 都市計画法に基づく開発許可制度（1968年～）
 - ④ 新住宅市街地開発法等に基づく新住宅市街地開発事業（1963年～）
 - ⑤ 各地方公共団体の宅地開発指導要綱（開発許可制度の対象となる規模未満のもの）や条例に基づくもの
- 各対象都市においてリストアップした計画開発住宅地の中から、空き地・空き家の発生状況の実態調査を実施する住宅地を抽出した。抽出は次のような基準により行った。
 - ① 開発時期が古い（昭和40年代等）住宅地、開発時期は昭和50年代以降であるが遠郊外（立地の悪い縁辺部等）に立地する住宅地など、近い将来、住宅地の衰退（物的衰退や人的衰退等）が生じることが懸念される住宅地を第一の調査対象とする。
 - ② その上で、対象となる住宅地が多数存在する場合は、立地条件の点で、中心部からの方位・距離帯、最寄りの鉄道駅からの距離帯別にまんべんなく選定する。
 - ③ また、斜面地の住宅地と平坦地の住宅地があれば、斜面地の住宅を積極的に選定する。さらに、地域の人口推移の点で、人口が著しく減少している地域の住宅地を積極的に選定する（国勢調査のメッシュデータを活用して判定）。

（2）実態調査の実施

- 調査対象住宅地において、次のような方法で目視調査を実施し、空き地・空き家の数を判定した。調査は、2005（平成17）年10月～2006（平成18）年2月にかけて実施した。
 - ① 住宅地図（ゼンリン社）をベースに、住宅地図と調査時点との間で区画割り等に変化が生じていないかどうかの確認を行いながら全区画数を確定する。区画数に変化（例えば、2区画を1世帯が一体的に利用している場合や1区画が2区画に分筆されている場合など）があれば、適宜地図を実態に即して修正し、それに基づいて住宅地内の全区画数を確定する。
 - ② 確定した全区画について、区画上に住宅が建っているかどうかの目視調査を実施する。住宅が建っていない区画を「広義の空き地」とする。
 - ③ 住宅の建っている区画について、居住世帯の有無を判定する目視調査を実施し、居住世帯のいない（と思われる）住宅を「広義の空き家」とする。

（3）空き地・空き家の実態調査の結果

- 以上の視点に基づき、各都市の調査対象住宅地の空き地・空き家化の実態を目視調査し把握した。その結果を都市別に整理して示すと、次のようになる。

〈仙台市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
荒巻公苑団地	320	24	7.5	296	92.5	4	1.4
中山ニュータウン	98	9	9.2	89	90.8	0	0.0
鉤取ニュータウン	204	8	3.9	196	96.1	7	3.6
上野山団地	119	3	2.5	116	97.5	1	0.9
北伸団地	230	1	0.4	229	99.6	0	0.0
いずみ青葉台	127	4	3.1	123	96.9	0	0.0
中野・白鳥ニュータウン	76	6	7.9	70	92.1	1	1.4
シーアイタウン八乙女	156	9	5.8	147	94.2	1	0.7
八幡さつき台	100	26	26.0	74	74.0	4	5.4
グランシティ福住	209	6	2.9	203	97.1	0	0.0
福田町第一	364	34	9.3	330	90.7	4	1.2
新田	448	49	10.9	399	89.1	12	3.0
杉ノ田	74	10	13.5	64	86.5	1	1.6
岩切東河原	178	11	6.2	167	93.8	2	1.2
山田羽黒堂	96	21	21.9	75	78.1	0	0.0
鶴ヶ谷南	156	9	5.8	147	94.2	0	0.0
長岫	208	35	16.8	173	83.2	3	1.7
大野田富沢	199	33	16.6	166	83.4	0	0.0
広瀬	143	15	10.5	128	89.5	1	0.8
国見南	59	7	11.9	52	88.1	0	0.0
平均	3,564	320	9.0	3,244	91.0	41	1.3

〈日立市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
豊良台団地	151	1	0.7	150	99.3	1	0.7
豊良台団地	12	0	0.0	12	100.0	1	8.3
豊良台団地	89	4	4.5	85	95.5	0	0.0
松ヶ丘団地	328	40	12.2	288	87.8	5	1.7
田尻団地	175	14	8.0	161	92.0	1	0.6
田沢台団地	77	5	6.5	72	93.5	3	4.2
グリーンタウン上合住宅団地	833	53	6.4	780	93.6	1	0.1
高鈴台団地	364	36	9.9	328	90.1	5	1.5
青葉台団地	685	27	3.9	658	96.1	4	0.6
青葉台第2団地	60	1	1.7	59	98.3	0	0.0
不明	14	0	0.0	14	100.0	0	0.0
不明	4	0	0.0	4	100.0	0	0.0
不明	21	0	0.0	21	100.0	1	4.8
堂平団地	397	21	5.3	376	94.7	18	4.8
ウィングヒル堂平	99	48	48.5	51	51.5	1	2.0
金沢団地	818	12	1.5	797	97.4	10	1.3
根道ヶ丘団地	407	21	5.2	384	94.3	3	0.8
海端団地	197	7	3.6	190	96.4	5	2.6
石名坂団地	264	19	7.2	244	92.4	11	4.5
平均	4,995	309	6.2	4,674	93.8	70	1.5

〈木更津市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
東清団地	221	13	5.9	208	94.1	8	3.8
同友緑ヶ丘団地	67	23	34.3	44	65.7	1	2.3
畑沢第四団地	290	5	1.7	285	98.3	0	0.0
大久保団地	1,984	202	10.2	1,782	89.8	91	5.1
清見台	969	205	21.2	764	78.8	46	6.0
一の坪	43	9	20.9	34	79.1	0	0.0
貝渚	1,177	205	17.4	972	82.6	13	1.3
請西第一	1,318	271	20.6	1,047	79.4	19	1.8
清見台第五	174	33	19.0	141	81.0	2	1.4
小浜	1,224	485	39.6	739	60.4	0	0.0
江川団地	98	5	5.1	93	94.9	0	0.0
上烏田団地	1,984	93	4.7	1,891	95.3	39	2.1
若草団地	215	89	41.4	126	58.6	1	0.8
平均	9,764	1,638	16.8	8,126	83.2	220	2.7

〈福井市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
川合鷺塚	521	89	17.1	416	79.8	0	0
北部第四	478	92	19.2	334	69.9	9	2
西学園	320	23	7.2	280	87.5	10	3
水越	129	16	12.4	90	69.8	4	3
渡町	497	65	13.1	378	76.1	16	3
若杉浜	396	70	17.7	264	66.7	20	5
東下野南部	194	38	19.6	144	74.2	0	0
社団地	600	31	5.2	478	79.7	18	3
久喜津	26	2	7.7	20	76.9	0	0
久喜津第二	76	19	25.0	53	69.7	2	3
福 01-45-59	86	18	20.9	63	73.3	1	1
京福社団地	203	41	20.2	159	78.3	2	1
福 01-45-42	143	13	9.1	126	88.1	8	6
福 01-46-21	73	8	11.0	63	86.3	2	3
福 01-47-31	13	1	7.7	11	84.6	1	8
ニュータウン江守の里	549	65	11.8	453	82.5	8	2
南部開発	900	123	13.7	711	79.0	10	1
平均	5,204	714	13.7	4,490	86.3	111	2.5

〈多治見市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
旭ヶ丘 1.2.3	432	49	11.3	383	88.7	3	0.8
美坂団地	75	6	8.0	69	92.0	1	1.4
白山みどり・南姫財産	349	47	13.5	302	86.5	3	1.0
姫宮団地	58	7	12.1	51	87.9	3	5.9
加藤英二	50	12	24.0	38	76.0	1	2.6
旭ヶ丘 4.5	457	20	4.4	437	95.6	8	1.8
多治見苑 2	103	12	11.7	91	88.3	1	1.1

東山団地 1. 2	152	6	3. 9	146	96. 1	0	0. 0
前山・前山台団地	252	34	13. 5	218	86. 5	7	3. 2
滝呂台団地	468	135	28. 8	333	71. 2	1	0. 3
南姫団地	177	9	5. 1	168	94. 9	3	1. 8
市之倉ニュータウン 1. 2	379	58	15. 3	321	84. 7	1	0. 3
中部興産・日本信販	124	11	8. 9	113	91. 1	1	0. 9
松風台 1. 2-1	326	52	16. 0	274	84. 0	3	1. 1
多治見ニュータウン	151	46	30. 5	105	69. 5	1	1. 0
明和台団地	221	41	18. 6	180	81. 4	1	0. 6
明和団地	661	24	3. 6	637	96. 4	3	0. 5
滝呂グリーンビレッジ	641	84	13. 1	557	86. 9	1	0. 2
諸星団地	32	8	25. 0	24	75. 0	0	0. 0
東栄団地	86	20	23. 3	66	76. 7	0	0. 0
根本ステーションパーク	738	40	5. 4	698	94. 6	6	0. 9
桔梗ヶ丘	81	30	37. 0	51	63. 0	0	0. 0
ホワイトタウン	2, 369	81	3. 4	2, 288	96. 6	18	0. 8
旭ヶ丘 6	336	7	2. 1	329	97. 9	3	0. 9
市之倉ハイランド	866	16	1. 8	850	98. 2	6	0. 7
小滝苑	480	51	10. 6	429	89. 4	4	0. 9
愛岐パーク	350	84	24. 0	266	76. 0	5	1. 9
パナタウン	109	14	12. 8	95	87. 2	0	0. 0
平均	10, 523	1, 004	9. 5	9, 519	90. 5	84	0. 9

〈三田市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
有馬富士区	173	54	31. 2	119	68. 8	7	5. 9
広野台	150	15	10. 0	135	90. 0	3	2. 2
杉が丘	87	12	13. 8	75	86. 2	3	4. 0
藤の台	70	1	1. 4	69	98. 6	2	2. 9
さくら坂	27	5	18. 5	22	81. 5	7	31. 8
友が丘 3 丁目	299	9	3. 0	290	97. 0	4	1. 4
スカイタウンひろの駅前	109	0	0. 0	109	100. 0	2	1. 8
三田ガーデンタウンつつじが丘南 1 丁目	405	2	0. 5	403	99. 5	3	0. 7
三田ガーデンタウンつつじが丘南 4 丁目	236	1	0. 4	235	99. 6	3	1. 3
北摂三田フラワータウン武庫が丘 2 丁目	191	1	0. 5	190	99. 5	2	1. 1
北摂三田フラワータウン狭間が丘 3 丁目	364	0	0. 0	364	100. 0	7	1. 9
北摂三田フラワータウン弥生が丘 3 丁目	289	0	0. 0	289	100. 0	4	1. 4
北摂三田ウッディタウンすずかけ台 1 丁目	270	0	0. 0	270	100. 0	1	0. 4
北摂三田ウッディタウンけやき台 4 丁目	254	0	0. 0	254	100. 0	5	2. 0
北摂三田カルチャータウン学園 6 丁目	160	16	10. 0	144	90. 0	2	1. 4
平均	3, 084	116	3. 8	2, 968	96. 2	55	1. 9

〈宗像市〉

住宅地名	総区画数	空き地		ビルトアップ		空き家	
		区画数計	比率 (%)	住宅の建っている区画数	比率 (%)	区画数計	比率 (%)
日の里	3, 101	376	12. 1	2, 725	87. 9	73	2. 7
自由ヶ丘 1, 6 丁目	350	27	7. 7	323	92. 3	13	4. 0
自由ヶ丘 3 丁目	247	32	13. 0	215	87. 0	4	1. 9
自由ヶ丘 5 丁目	111	14	12. 6	97	87. 4	2	2. 1
自由ヶ丘 2 丁目	89	7	7. 9	82	92. 1	3	3. 7

自由ヶ丘5丁目	138	14	10.1	124	89.9	3	2.4
自由ヶ丘2,4丁目	159	17	10.7	142	89.3	3	2.1
自由ヶ丘4丁目	157	21	13.4	136	86.6	4	2.9
自由ヶ丘7丁目	430	75	17.4	355	82.6	3	0.8
自由ヶ丘8丁目	267	33	12.4	234	87.6	3	1.3
自由ヶ丘9丁目	196	34	17.3	162	82.7	3	1.9
自由ヶ丘10,11丁目	673	18	2.7	655	97.3	10	1.5
自由ヶ丘西町	201	8	4.0	193	96.0	3	1.6
自由ヶ丘6丁目	196	68	35	128	65.3	0	0.0
ひかりヶ丘1,2,3丁目	391	113	28.9	278	71.1	13	4.7
ひかりヶ丘4,5丁目	328	90	27.4	238	72.6	3	1.3
ひかりヶ丘6,7丁目	292	53	18.2	239	81.8	3	1.3
葉山	523	10	1.9	513	98.1	9	1.8
赤城	48	16	33.3	32	66.7	2	6.3
赤間ヶ丘第2	361	31	8.6	330	91.4	12	3.6
城山ニュータウン	152	7	4.6	145	95.4	3	2.1
平均	8,410	1,064	12.7	7,346	87.3	172	2.3

〈空き地の例〉



〈空き家の例〉



2. 空き地・空き家の大量発生している既成住宅地に隣接した新規住宅地の開発事例

〈事例1〉

空き地・空き家が大量発生している既成住宅地の間に、特定土地区画整理事業による開発が進められ、若年ファミリー世帯向けの戸建て住宅地や賃貸住宅の供給が進んでいる。



出典：Google Earth（航空写真）



平成 18 年度に供用開始され、若年ファミリー世帯向けの戸建て住宅や賃貸住宅の供給が進んでいる

〈事例2〉

第一期及び第二期の区画整理事業による既存住宅地が十分にビルトアップしていないにもかかわらず、隣接して第三期の区画整理事業が進められている。



出典: Google Earth (航空写真)



第一期土地区画整理事業による既存住宅地。
 まだ十分にビルトアップしていない



第三期特定土地区画整理事業による新規開発
 (供用開始前)