

都市計画 と まちづくり が わかる本

第二版

伊藤雅春 小林郁雄 澤田雅浩 野澤千絵 真野洋介 山本俊哉 編著

彰国社

都市計画とまちづくりがわかる本

第二版

- 006 はじめに「都市計画」から「まちづくり」へ
～この本の構成と読み方～
- 008 「都市計画とは」「まちづくりとは」何か？
～読む前に知っておきたいしくみと流れ～

第1章 都市計画がわかる

世界の都市計画史と思潮

- 016 01 古代の都市
- 018 02 中世・ルネサンスの都市
- 020 03 バロックの都市
- 022 04 理想工業村と田園都市論
- 024 05 近隣住区論とラドバーン方式
- 026 06 グリーンベルトとニュータウン
- 028 07 ライトとル・コルブジュエ
- 030 08 ゲデスとマンフォード
- 032 09 ジェイコブズとアレグザンダー

日本の都市計画史

- 034 10 近世までの都市計画
- 036 11 幕末・明治の都市計画
- 038 12 大正・昭和戦前の都市計画
- 040 13 昭和戦後の都市計画
- 042 14 80年代・90年代の都市計画
- 044 15 2000年代の都市計画

建築基準法の基礎知識

- 050 16 建築基準法とは
- 052 17 道路(接道義務)
- 054 18 建ぺい率と容積率
- 056 19 高さ制限
- 058 20 建築確認制度
- 060 21 建築士法改正と倫理教育

都市計画の枠組み

- 062 22 都市計画法の位置付け
- 064 23 都市計画法の体系
- 066 24 都市のマスタープラン
- 068 25 区域区分(線引き)

- 070 26 地域地区(用途地域等)
- 072 27 開発許可制度
- 074 28 都市計画事業
- 076 29 地区計画
- 078 30 都市計画決定のしくみ

諸外国の都市計画制度

- 080 31 アメリカの都市計画
- 082 32 イギリスの都市計画
- 084 33 ドイツの都市計画
- 086 34 フランスの都市計画

現代都市計画の思潮

- 088 35 都市のサステナビリティ
- 090 36 ニューアーバニズム
- 092 37 コンパクトシティ
- 094 38 シティリージョン(定住自立圏)
- 096 39 新しい公共とガバナンス
- 098 40 条例によるまちづくり

まちづくりの担い手

- 100 41 参加のデザイン
- 102 42 まちづくり協議会と町内会・自治会
- 104 43 まちづくりNPO
- 106 44 都市計画とまちづくりの権限
- 108 45 都市計画・まちづくりの専門家と資格

まちづくりの進め方

- 110 46 まちづくりとGIS
- 112 47 まちを発見する
- 114 48 住民参加の手法
- 116 49 ワークショップ
- 118 50 ミニ・パブリックスによるまちづくり

- 120 訪ねてほしい都市空間

第2章 テーマ別まちづくりがわかる

中心市街地の再生まちづくり

- 128 51 中心市街地の活性化
- 130 52 大規模集客施設の郊外立地
- 132 53 まちなか居住

超高齢社会のまちづくり

- 134 54 ユニバーサルデザインとまちづくり
- 136 55 地域包括ケアとCCRC
- 138 56 超高齢社会での住まいの新しいタイプ
- 140 57 ホームレス—居住保障からまちづくりへ

人口減少社会のまちづくり

- 142 58 人口減少社会の到来
- 144 59 ニュータウン再生
- 146 60 限界集落
- 148 61 空き家問題
- 150 62 ストック再生まちづくり

都市のマネジメント

- 152 63 地区独自のルールづくり
- 154 64 エリアマネジメント
- 156 65 PFIとPPP
- 158 66 コミュニティビジネスと指定管理者制度
- 160 67 まちづくりファンド
- 162 68 公共施設の再編

交通まちづくり

- 164 69 交通まちづくりと総合交通政策
- 166 70 TDMとモビリティ・マネジメント
- 168 71 次世代型路面電車(LRT)
- 170 72 コミュニティバス

防災・復興まちづくり

- 172 73 ハザードマップとDIG
- 174 74 防災都市づくり計画
- 176 75 密集市街地整備
- 178 76 風水害・土砂災害

- 180 77 復興基金
- 182 78 阪神・淡路大震災の復興まちづくり
- 184 79 中越地震の復興まちづくり
- 186 80 東日本大震災の復興まちづくり
- 188 81 熊本地震の被災と復興まちづくり
- 190 82 災害復興への備え
- 192 83 地域防災計画と地域社会における防災
- 194 84 震災復興まちづくり模擬訓練

防犯のまちづくり

- 196 85 防犯環境設計と防犯まちづくり
- 198 86 犯罪発生マップと地域安全マップ
- 200 87 防犯パトロールと防犯カメラ

景観まちづくり

- 202 88 歴史的町並み保存と川越伝建地区
- 204 89 横浜の都市デザイン活動
- 206 90 景観緑三法
- 208 91 京都の景観政策
- 210 92 景観資源を生かす地域づくり

環境共生のまちづくり

- 212 93 地球温暖化対策
- 214 94 ヒートアイランド現象
- 216 95 低炭素型社会実現への再生可能エネルギー利用
- 218 96 緑によるまちの自己組織化

緑・水の保全と再生

- 220 97 流域圏と総合治水
- 222 98 緑地保全の手法
- 224 99 里山保全
- 226 100 コミュニティガーデン

- 228 訪ねてほしい都市空間

- 234 参考文献
- 235 出典一覧
- 238 索引
- 243 編著者・著者紹介

はじめに

「都市計画」から「まちづくり」へ

～この本の構成と読み方～

あなたは大学に入学したばかりの新入生ですか？ それとも就活に忙しい建築学生ですか？あるいは都市計画とまちづくりを改めて勉強し直したい社会人の方でしょうか？ この本は、そうした方々のために「都市計画」「まちづくり」を理解してもらおうとしてつくった入門書です。

「都市計画」のもとになっている都市計画法は、古く1919(大正8)年に制定されましたが、現在の法は1968(昭和43)年に新たに抜本的に組み立て直されたものです。とはいつても、すでに半世紀ほど前のことで、わが国が高度成長を進めていく中で、都市をいかに開発整備するかという国家全体の調和と進展のしきみが、これまでの都市計画の役割でした。

それが1980年以降、地域主権の時代の始まりとともに、まちの生活環境の運営維持を進める運動としての「まちづくり」が都市の主要課題になってきています。その基本は成熟社会・人口減少時代のまちのあり方、そこでの人々の暮らしへの取り組み方法です。

都市計画とまちづくり、それぞれ個別に解説された本は数多くありますが、一連の流れの中で統合的な視点から解説しているのが、この本の特徴です。

都市計画がわかる

最初に、世界と日本の都市計画の歴史を、実際の都市の成り立ちからその計画思潮までを解説しています。本文の01～15を読み、古代から現代まで、西洋と日本の都市計画が概観できます。

次に、日本の都市計画制度を支える建築基準法と都市計画法の基礎的な必須項目が16～30に整理してあります。アメリカ・イギリス・ドイツ・フランスといった諸外国における制度も31～34にまとめています。

さらに、いくつかの現代都市計画の新たな課題(35～40)から、これまでの都市計画の取り組みでは対応困難な問題への道筋として「まちづくり」を位置付け、その担い手と進め方について41～50で解説しています。

第1章の「都市計画がわかる」はこうした流れで構成されていますが、もちろん、参照項目として個別に読んでも理解できる内容になっています。

テーマ別まちづくりがわかる

第2章は、まさに現代の「都市計画→まちづくり」が直面しているさまざまなテーマに沿って、各項目の解説をしています。

中心市街地の再生、超高齢社会、人口減少社会、マネジメント、交通、防災・復興、防犯、景観、環境共生、緑・水という10のまちづくり(なんとまあ、多面多岐にわたって「まちづくり」が必要なことでしょう!)をカバーして50項目(51～100)あります。

「都市計画」の中で対応されてきた項目も数多くありますが、半分以上は「まちづくり」としか言い方がない項目であり、これからの時代に対応・解決しなければならない21世紀のテーマです。

都市計画からまちづくりへ

「第1章 都市計画がわかる」「第2章 まちづくりがわかる」を通して読んでいただければ、この100年のわが国の「都市計画からまちづくりへ」という動きが理解できるかと思います。それがこの本の狙いでもあります。

都市計画もまちづくりも、都市の地域環境、地域経済、地域社会である「社区」に基盤を置いたコンパクトタウン(自律生活圏)が基本で、生活圏での活動や空間のありようが焦点となります。

この本は27人の執筆者による共同のものです。多くは若い研究者たちです。都市計画からまちづくりへの転換にこれからどのように対処していくべきか、人生をかけた探求が求められています。

しかし、都市は楽しく、奥深いところでもあります。編著者6名がコラムとして「訪ねてほしい都市空間」を楽しく書きました。是非、そうした実際の都市の空間を、まちづくりの現場を、訪ねてみてください。「現場に真実はあり、細部に神は宿る」からです。

「都市計画とは」「まちづくりとは」何か？

～読む前に知っておきたいしくみと流れ～

「都市計画」とは？

一般に「都市計画」という言葉には、広くは3つの意味があります。「都市総合計画」と「法定都市計画」と「まちづくり」です。近年まで都市計画といえば、長期的な都市の将来像を示す目標としての「都市総合計画」と、都市計画法に基づき都市の形態・事業を規律化する制度としての「法定都市計画」で、大方はカバーできました。

しかし、それだけでは都市活動の複雑化・多様化に対応しきれません。同時に、国土全体一律の中央集権的開発規制や誘導計画から、地区の特色を重視する自律圏を基本にした地域主権時代が始まります。こうした背景に合わせて、1980年の地区計画の制度化以降、「都市計画」の変転が始まりました。

とくに、1995年の阪神・淡路大震災以後の震災復興において、市民まちづくりが果たした大きな役割から、市民による運動としての「まちづくり」への関心が高まり、都市計画からまちづくりへという大きな流れが、21世紀の最も顕著な都市における政策の動きとなります。

「まちづくり」とは？

「まちづくり」という言葉は現在さまざまな意味で使われています。福祉のまちづくり、緑のまちづくり、まちづくり条例、まちづくり会社など。「まち」を「つくる」とは、いったい何なのでしょうか？ 都市計画とは何がどう違うのでしょうか？

台湾では「社区营造」といいます。社区はコミュニティ(まち)のことで、営は経営、造は建造で、ソフトとハードの改善活動(つくり)です。文化・教育・健康なども含めて、地区の総合的な整備開発保全の活動を視野に入れています。アメリカでは「Community Development」。地域社会Communityの開発Developmentが「まちづくり」に相当します。開発には当然、ハードな土建業的デベロップメントだけでなく、社会開発・能力開発といったソフトな取り組みも含んでいます。

じつは台湾の「社区营造」は、1990年代の初めに日本の「まちづくり」を参考にした社区総体营造運動に始まり、1999年の921集集大地震からの復興まちづくり活動以降急速に一般化してきました。中国本土においても2008年の四川省512汶川地震からの復興活動

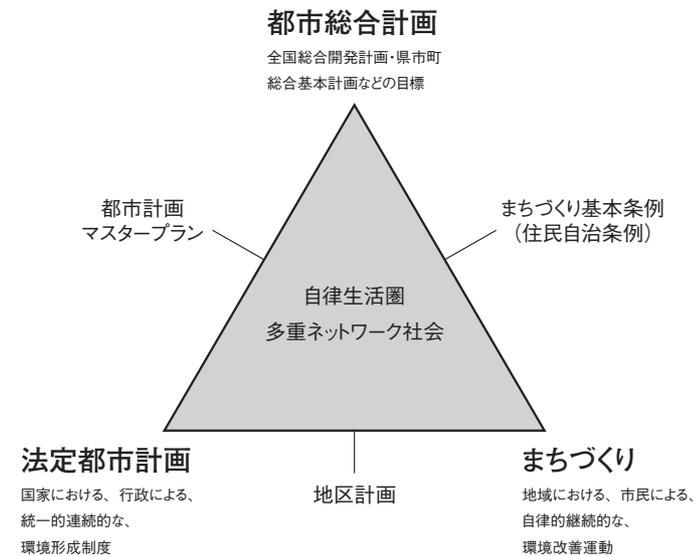
以来、台湾同様「社区营造」が使われ始めています。

またイギリス・アメリカのCommunity Developmentとはかなりニュアンスが異なり、1995年の阪神・淡路大震災からの復興まちづくりを見聞した多くの学者たちは「machizukuri」とそのまま使っている場合が多いようです。

「まちづくり」の定義

「まちづくり」は運動、「都市計画」は制度、と考えるとします。比較対照して記せば、
まちづくり：地域における、市民による、自律的継続的な、環境改善運動
都市計画：国家における、政府による、統一的連続的な、環境形成制度
となります。

この場合、もう少し限定的に言えば「市民まちづくり」とするべきでしょう。そして、「制度(法律)」はどのようにつくられるか、ではなくて、どのように使われるか、が問題です。それは、「技術」でも「社会」でも、もちろん「計画」でもそうで、どのように使うかというプロセス・運動が重要となります。



都市計画(City Planning)は幻想(Image)の創造(あるいは想像)です。その20世紀最大の成果が「田園都市(Garden City)」と、その継承であるニュータウン政策であり、大いなる錯覚でした。論理的計画目標はあってもプロセス継続思考はなく、完璧な完成像はあっても持続性への対応がありません。計画は完成しますが、その瞬間から、ちょうどソビエト共産主義の瓦解のように、崩壊が始まります。

一方、まちづくり(Machizukuri)は運動(Movement)の継続(あわせて自律)です。21世紀のめざすべき都市像は「自律生活圏の多重ネットワーク社会」であり、その自律圏ネットワーク社会をめざす市民の環境改善運動が「市民まちづくり」です。

「まちづくり」の始まり

「まちづくり」を考えると、わが国における転機は1980(昭和55)年でした。都市計画法が改正され全国一律の原則から、地域特性に応じた対応が可能な地区計画制度が導入された年です。神戸市では都市景観条例が前々年(1978)に、まちづくり条例が翌年(1981)に制定されています。35年以上前のことです。

1978年に神奈川県知事だった長洲一^{ながすかずじ}二さんが「地方の時代」を雑誌『世界』10月号(岩波書店)に発表し、時は民間活力活用、小さな政府、地域が主体となる社会への傾斜が急でした。

それは「まちづくり」=地域における、市民による、自律的継続的な、環境改善運動」の始まりを告げる時代でした。「市街地整備のための環境カルテ」を神戸市が策定、市民に公表(1978)するなど、地域からのまちづくりとして都市計画を考えることを、基礎自治体において真剣に取り組み始めた頃、1968年の新都市計画法制定から12年後でした。

その頃、イギリスではサッチャー政権が1979年に始まり(-90)、アメリカではレーガン大統領が81年に政権につきました(-89)。日本では中曽根民活内閣が少し遅れて82年に始まりました(-87)。イギリス・アメリカ・日本と肩を並べて、高度経済成長以後の新たな社会経済の構築をめざしていました。政府主導・中央集権から民間活力・地域主権への転換です。都市計画から「まちづくり」への転換でもあり、NPO・ソーシャルエンタープライズの登場でもありました。

イギリス・アメリカがその後、その路線を法制化し、社会的にも一般化していったのに対し、残念ながら、日本では2001年の小泉改革内閣の突然の成立を待たねばなりません。

日本の転換が遅れたその主因は、経済バブルです。日本の「まちづくり」を10年(20年かも知れませんが)遅らせたのは、わが国の経済バブル期(1986-91頃)と、それに続く空白の10年といわれるバブル経済崩壊後の停滞した経済社会情勢といつてよいでしょう。バブル景気

年	一般	都市計画関係	住宅関係
1950 (S25)	51 サンフランシスコ講和条約	50 建築基準法、文化財保護法	50 住宅金融公庫●
	53 テレビ放送開始		51 公営住宅法 ■
1955 (S30)	55-57 神武景気	57 政令指定都市移行	55 日本住宅公団 ▼
	59 伊勢湾台風		
1960 (S35)	60 国民所得倍増計画	62 全総(拠点開発構想・新産工特)	63 新住宅市街地開発法
	64 東京オリンピック・新幹線		64 千里・多摩NT 65 高蔵寺NT
1965 (S40)	66 神戸ポートアイランド着工	66 古都保存法	66 第1次住宅建設計画法
	67 公害対策基本法・四大訴訟	68 新都市計画法	68 筑波研究学園都市
1970 (S45)	70 大阪万国博	69 新全総(大規模プロジェクト構想)	70 須磨NT
	73 石油ショック	72 日本列島改造論	
1975 (S50)	74 全国町並み保存連盟	75 伝建地区制度	74 港北NT
	78 「地方の時代」長州一二	77 三全総(定住構想)	78 神戸市環境カルテ・景観条例
1980 (S55)	79-90 サッチャー政権	80 地区計画制度	
	81-89 レーガン政権	81 神戸市まちづくり条例	81 住宅・都市整備公団 ▼
1985 (S60)	82-87 中曽根政権	87 国鉄分割民営JR化	84 地域住宅(HOPE)計画
	86-91 バブル景気	87 四全総(交流ネットワーク構想)	
1990 (H2)	89 ベルリンの壁崩壊		
	91 ソヴィエト連邦崩壊		
1995 (H7)		95 阪神・淡路大震災	
	98 NPO法	98 五全総(21世紀の国土のグランドデザイン)	
2000 (H12)	01 WTCテロ	02 都市再生特別措置法	99 都市基盤整備公団 ▼
	01-06 小泉政権	04 景観緑三法	04 UR都市再生機構 ▼
2005 (H17)		05 国土形成計画法	05 第8次住宅建設五箇年計画
	08 リーマンショック	08 歴史まちづくり法	06 住生活基本法 ■
2010 (H22)	09 民主党政権	11 東日本大震災	07 住宅金融支援機構●

都市計画 まちづくり年表 1950-2010

● ■ ▼ ……名称の変化を示す

は、地道な密集市街地都市環境整備への取り組み、すなわち、まちづくりへの取り組みを、東京発の地上げ軍団があざ笑ひ、バブルがはじけた後は、ひたすら縮小ちぢみ志向になり、まちづくりどころではない、ということとなりました。

阪神・淡路大震災 / 東日本大震災と「まちづくり」

そうした時代の流れの中で、阪神・淡路大震災は起こりました。「まちづくり」のスタートである1980年の地区計画制度から15年後、1995年1月のことでした。

まちの再生・復興まちづくりに向けて、これまでの都市計画行政ではにっちもさっちもいきません。それでも、これまでの都市計画法制の特例で対応しようという復旧・復興方針の中で、「二段階都市計画決定」という、言い訳じみたそれなりに巧妙な(既存システムを守りながら、市民まちづくりを組み込んでいく)方式を、行政も市民も納得していくことになったのです。

振り返って、1980年以降の「まちづくり」へのわが国での取り組みで、コミュニティカルテ(地域生活環境診断)から環境カルテ、CRP(Community Renewal Program)、ころがし方式、住宅地区更新事業・住環境整備モデル事業、などといったさまざまな当時のキーワードが思い出されます。法律的対応、事業的な組み立て、住民参加システムなど今から考えても、コンピュータやインターネットといった技術なしに、いろいろな検討がされたことを記憶しています。しかし、当時の思考外であった「主体」(地域マネジメントの担い手)へのアプローチ不足が、すべての敗因であったかもしれません。

そして、2011年3月に東日本大震災が起こり、かつてない巨大津波で三陸海岸は壊滅的な被害を受けました。この広範囲、全面的な被災は、福島原発事故も含めて、都市・地域のあり方、都市計画・まちづくりのあり方に、根底からの見直しを迫っています。やっと復興への道筋が5年経って見えてきた頃に、熊本でも大地震が起こりました(2016年4月)。

東日本大震災での復興構想会議などの論調や、熊本地震からの復興においても、被災地の復興に被災地域自らの市民まちづくりの重要性が指摘されています。これは阪神・淡路大震災復興において芽生えた市民まちづくりの結実であることは明白です。

さらに、そうした復興市民まちづくりは被災地内に止まらず、臨海・内陸の地域連携や都市・田園の相互交流の中で、新たな地域まちづくり像をつくりだして行くことが期待されます。というか、そうした地域構造の変革なしにわが国の未来はないことを、これらの災害復興は示しています。

時代の変化を見据える

1951年、サンフランシスコ講和条約署名(1952年発効)によって独立国家の体制が整った日本は、建築基準法を制定(1950)し、絶対的住宅不足に住宅金融公庫(1950)、公営住宅法(51)、日本住宅公団(55)という住宅建設供給の基本(公庫・公営・公団)となる三本柱が用意され、それらは住宅金融支援機構(2007)、住生活基本法(06)、UR都市再生機構(04)と姿を変え、ほぼ50年間にわたる役割を終えました。

都市総合計画における体制変化はもっと明確です。1962年に、全国総合開発計画(全総)が新産工特(新産業都市・工業整備特別地域)をひっさげ、拠点開発構想を高度経済

成長の要と位置付けましたが、10年の計画期間を経ずして新たな大型プロジェクト構想をめざした新全総に改定されました(1969)。さらに高度成長から転換して定住構想をめざした三全総(1977)が、87年の四全総では交流ネットワーク構想へと目標を転換しました。98年の五全総はもはや全国総合開発という枠組みを捨て、21世紀の国土のランドデザインをめざしました。そして、全総から50年を経ずに、2005年に国土形成計画へと姿を変えました。

こうして都市計画からまちづくりへと時代は変転してきていますが、古くなった新都市計画法は約50年を経て、時代の変化の中で、賞味期限切れの時を迎えています。

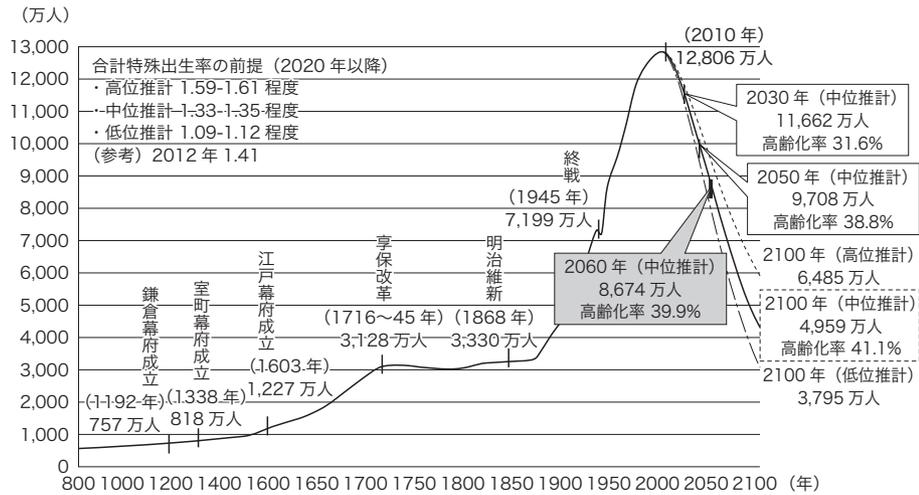
人口減少時代において

21世紀を迎え、わが国の都市計画をめぐる社会状況は多くの変化を見せ始めています。いわゆる世の中の変わり目です。最大の変化はわが国誕生以来、たぶん初めての人口減少社会の到来です。その影響が都市のありように直接現れてくるのは20~30年後と考えられています。それまでに団塊世代の高齢化に伴う「人口の波」は確実に社会経済体制に変化を引き起こします。それは、わが国の1990年代後半以降の経済停滞の根本的な原因であるとされています(藻谷浩介『デフレの正体』角川書店、2010より)。

住宅建設供給も国土総合開発も、市街地再開発もニュータウン開発も、戦後からこれまですべての都市計画政策は人口増加、都市集中への対応が最大要因でした。それが2004年~2008年をピークにわが国は人口減少時代を迎え、これまでの都市計画が担ってきた役割は終わりました。都市の中心市街地と郊外住宅地の衰退は人口空洞化の最も端的な現れであり、すでに1960年代以降、都市に人口移動した結果の地方・田舎の「都市計画」時代の課題が、都市に始まったといえます。

日本の総人口は2008(平成20)年の1億2808万人(国勢調査及び人口動態統計の値を用いて算出した補正人口/総務省統計局)をピークにして減少をはじめています。国勢調査でも、2005(平成17)年1億2,777万人→2010(平成22)年1億2,806万人→2015(平成27)年1億2,710万人と推移しており、次頁の図のように今後急激な人口減少時代を迎えようとしています。(この図は、内閣府の「選択する未来」委員会(第2回140214)資料として事務局から提出された「人口動態について」の中の「長期的な人口の推移と将来推計」で、2050年には日本の総人口は1億人を割り込み、2060年には8,674万人高齢化率40%、2100年には5,000万人(中位推計)を下回るとしています。)

さらに、21世紀になって地球規模でのCO₂増大による温暖化などの環境問題、持続可能性を中心とした省エネルギー社会や自然災害からの減災社会といったことが、都市問題・



(備考) 国土交通省「国土の長期展望」(2011)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)
 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(2012年1月推計)」

長期的な人口の推移と将来推計

都市計画の主要な課題となる時代になりました。

住民参加から市民主体のまちづくりへ

地域における都市計画事業や地域整備政策に、住民の意向を反映させる「住民参加のまちづくり」から、行政主導ではなく住民を中心とした地域市民がそれらに主体的に取り組む「市民主体のまちづくり」が、参加型の次の段階です。行政のほうからいえば「協働型のまちづくり」ということになります。

都市計画の時代の後を継ぐまちづくりの時代は、環境改善運動を進める主体は誰か、という時代でもあります。そのための法制化(まちづくり法)とともに、より広範な地域主体(まちづくりCBO=Community Based Organization：地域を基盤とする組織)とより多様な市民主体(まちづくりNPO=Non Profit Organization：非営利な市民組織)による地域主権・市民主権のまちづくりの時代です。(小林郁雄)

第 1 章

わかる都市計画が

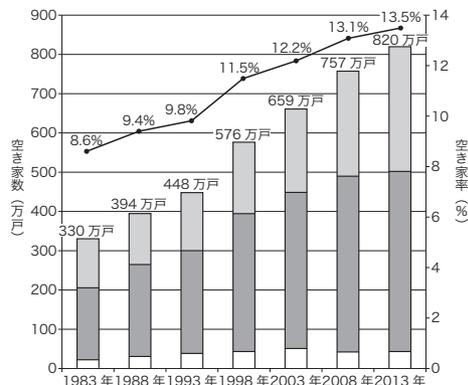


▶ 右肩上がりに増加する空き家

日本の世帯総数は約5,245万世帯、国内ですでに建っている住宅は約6,063万戸(2013年度)であり、総世帯数に対して、住宅のストック数(住宅総数)は16%も多く、数の上では、住宅の量はすでに十分足りている状況にある。日本は、戦後から高度経済成長期にかけて住宅の量がきわめて不足していたため、国が新築・持ち家重視の住宅政策を積極的に推し進めてきた。その結果、1973年以降、住宅のストック数は一貫して世帯総数を上回り、年々積み上がり続けている。住宅のストック数が増加している理由は、解体された戸数よりも新築住宅の着工戸数が大幅に多いためである。毎年、新築住宅の着工戸数は、高度経済成長期に比べて減少しているものの、2013年には99万戸の新築住宅が供給されていた。

こうして、年々、住宅のストック数が積み上がっていく一方で、空き家率は一貫して増え続けている。2013年度住宅・土地統計調査によると、空き家総数は全国で820万戸(空き家率13.5%)にのぼっており、空き家総数は右肩上がりに増加し続けており、空き家問題^{※01,02}は社会的にも広く認識されるようになった。

2025年前後には、日本人口の5%を占めている団塊の世代が75歳以上の後期高齢者になり、2035年前後には、団塊の世代の死亡数が一気に増える予想され、団塊ジュニアに実家が相続されることになる。しかし、住宅の立地や大きさなどにもよるが、団塊世代の死後、相続した世代はすでに実家を離れ、それぞれ自分の家をもっていることも多く、相続した実家に住むというケースは少ない。そのため、全国のいたるところで、団塊世代の寿命が尽きてしま



□ 二次的住宅 □ 賃貸用または売却用の住宅 □ その他の空き家 ● 空き家率

① 空き家数の推移

01 2016年3月、国の住宅政策の方針を示す「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定された。この中には、目標として、中古住宅流通の市場規模4兆円(2013)を8兆円(2025)と倍増させること、「その他空き家」は318万戸(2013)を、2025年には400万戸程度におさえることが新たに盛り込まれた。

02 空き家問題として、とくに適切な管理がなされず放置された空き家が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすケースが増えてきた。

03 「賃貸空き家」は、賃貸のために空き家になっている住宅、「売却用空き家」は、売却のために空き家になっている住宅、「二次的住宅」は、別荘やふだん居住する住宅とは別に、残業で遅くなったときなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅、「その他空き家」は、転勤・入院などにより居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊す予定の住宅、空き家の区分の判断が困難な住宅のこととされている。

04 正式な名称は「空家等対策の推進に関する特別措置法」。

05 国土交通省と総務省による調査によれば、2016年10月1日までに策定済みは107市町村(全市町村の6%)、策定を予定しているのは1,340市町村(全市町村の77%)となっている。今後、多くの市町村で、空家対策が本格化する動きも見られる。

06 固定資産税は、住宅が建っているという条件で住宅用地の特例が適用され、税金が安くなっている。そのため、空き家を解体して更地にすると、この優遇措置が適用されず、税金が高くなる。

うある時期から、空き家が爆発的に増加する危険性も指摘されている。

▶ 空き家のタイプ4類型

空き家のタイプには、国の住宅・土地統計調査によれば、「賃貸空き家」「売却用空き家」「二次的住宅」「その他空き家」という4つの類型^{※03}がある。この空き家のタイプの中でも、国の住宅政策の中で着目されているのが、「その他空き家」である。「賃貸空き家」や「売却用空き家」は、所有者によってそれなりに維持管理がなされる可能性が高いと考えられるが、「その他空き家」は、賃貸したり、売却しようとしているわけでもないため、いずれ周辺の住環境に影響するような「問題空き家」へと変化する危険性があると懸念されている。全国の空き家数(2013年住宅・土地統計調査)の内訳を詳細に見ると、最も多いのが「賃貸空き家」で、空き家総数の52.4%(429万戸)を占めている。

▶ 空き家対策特別措置法

2014年、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための空き家対策特別措置法^{※04}が公布された。この背景には、これまで自治体が自主的に空き家条例を制定するなど、空き家に対して取り組んできたが、所有者の財産でもある空き家に対して自治体が調査や撤去をすることが難しいといった問題があったことから、自治体の空き家対策に対する法的な根拠を与えるものである。以前は自治体の空き家担当課でも個人情報保護法により空き家等の所有者等を把握することが難しかったが、固定資産税に関する情報を自治体内で利用できるようになった。

また、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、「空家等対策計画」の策定に取り組む市町村^{※05}が増えている。

▶ 特定空家等

「特定空家等」とは、地域の安全・衛生・生活環境・景観などに悪影響を与えるおそれのある状態にあると認められる空き家等のことである。自治体が「特定空家等」に指定すると、自治体による立入調査や、除却・修繕・立木竹の伐採等についての助言・指導、勧告、命令と進んでいき、それでも履行できない、または不十分な場合、代執行も可能になっている。自治体からの勧告後も改善がみられない「特定空家等」については、2016年度分から、住宅が建つ土地への固定資産税の優遇措置^{※06}が適用されないことになった。[野澤]