

人口減少時代における地方都市等の低未利用地等を、  
官民連携によるエリアマネジメントを通じて新たなまちの賑わいを  
創出する手法等に関する調査・検討業務

報 告 書

平成 29 年 3 月

国土交通省都市局



## <目 次>

|  |              |
|--|--------------|
| <b>1. 地方都市等における空き地、青空駐車場等の低未利用な不動産の増加の実態の把握と要因分析</b> | <b>1-1-1</b> |
| 1-1. モデル地区における基礎的情報の整理                               | 1-1-1        |
| 1-2. 地方都市における空き地、青空駐車場の増加傾向の実態把握                     | 1-2-1        |
| 1-3. 地方都市における空き地、青空駐車場等の課題・要因分析                      | 1-3-1        |
| 1-4. 今後の空き地、青空駐車場等のまちの賑わい創出に向けた活用手法の方向性              | 1-4-1        |
| 1-5. 地方都市の現状を踏まえた低未利用地の再配置・活用の方向性<br>(第1回意見交換会の概要)   | 1-5-1        |
| <b>2. 低未利用地等の立地誘導・集約化スキームとケーススタディ等の実施</b>            | <b>2-1-1</b> |
| 2-1. 低未利用地等の立地誘導・集約化スキーム                             | 2-1-1        |
| 2-2. 全体ビジョンのケーススタディ                                  | 2-2-1        |
| 2-3. 地区プラン等のケーススタディ                                  | 2-3-1        |
| 2-4. 低未利用地等を活用した今後の取組みの方向性<br>(第2回意見交換会の概要)          | 2-4-1        |
| <b>3. 今後の検討課題</b>                                    | <b>3-1</b>   |
| <b>4. 資料編</b>  | <b>4-1-1</b> |
| 4-1. 第1回意見交換会記録                                      | 4-1-1        |
| 4-2. 第2回意見交換会記録                                      | 4-2-1        |
| 4-3. 低未利用地(空き地、青空駐車場等)の暫定活用スキームの検討                   | 4-3-1        |
| 4-4. 佐賀市における都市の変遷及び土地利用転換パターン                        | 4-4-1        |
| 4-5. 各種有識者ヒアリング記録                                    | 4-5-1        |



## 目的

近年、地方都市等においては、人口減少・高齢化に伴う活力の低下や相続等を契機とした権利の輻輳化・所有者の不明化等を背景として、空き地、青空駐車場等の低未利用な不動産が無秩序に増加する傾向にあり、十分な利活用が図られていないことが多い。

このため、これらの低未利用な不動産等について、官民連携によるエリアマネジメントを通じて配置・集約し、地域内で総合的に対策を図ることにより、これからのまちづくりに効果的な利活用を促進する手法の構築等について検討を行うことを目的とする。

なお、本業務においては、地方都市での道路、土地利用、駐車場がそれぞれにとって価値向上に通じる持続可能な都市再生を図っていくための示唆を得るため、有識者を交えた意見交換会を行ないながら、低未利用地等の立地誘導・再編方策等を検討した。

意見交換会は、道路計画、交通計画等に精通する東京大学工学系研究科社会基盤学専攻の羽藤英二教授、佐賀市で「わいわいコンテナ」等を通じたプレイスメイキングを仕掛ける(株)ワークヴィジョンズの西村浩氏、東大羽藤教授等と「次世代都市交通のための空間マネジメント」の共同研究を行っているパーク 24 株式会社業務推進本部の間地信夫氏の 3 者を交えて、計 2 回実施した。

### ■本報告書の構成（本業務の検討フロー）

#### 1. 地方都市等における空き地、青空駐車場等の低未利用な不動産の増加の実態の把握と要因分析

- ・ 佐賀市をモデル地区として、地方都市における低未利用な不動産の実態把握及び要因を分析
- ・ 以下の節の内容を第 1 回意見交換会にて議論

- 1-1. モデル地区における基礎的情報の整理
- 1-2. 地方都市における空き地、青空駐車場の増加傾向の実態把握
- 1-3. 地方都市における空き地、青空駐車場等の課題・要因分析
- 1-4. 今後の空き地、青空駐車場等のまちの賑わい創出に向けた活用手法の方向性

- 1-5. 地方都市の現状を踏まえた低未利用地の再配置・活用の方向性（第 1 回意見交換会の概要）
- ・ 主に 1-1～1-4 について、意見交換会にて議論

#### 2. 低未利用地等の立地誘導・集約化スキームとケーススタディ等の実施

- ・ 第 1 回意見交換会の議論を踏まえ、他の地方都市等にも展開可能な低未利用地等の立地誘導・集約化スキームを整理
- ・ 佐賀市をモデルとして、第 1 回意見交換会で議論に上がった「全体ビジョン」と「地区プラン」、「スモールエリア」での取組みについてケーススタディ
- ・ 以下の節の内容を第 2 回意見交換会にて議論

- 2-1. 低未利用地等の立地誘導・集約化スキーム
- 2-2. 全体ビジョンのケーススタディ
- 2-3. 地区プラン等のケーススタディ

- 2-4. 低未利用地等を活用した今後の取組みの方向性（第 2 回意見交換会の概要）
- ・ 主に 2-1～2-3 について、意見交換会にて議論

#### 3. 今後の検討課題

