

郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の発生状況と  
その活用策に関する研究  
～大阪府河内長野市を事例として～

緑地計画学 竹村大河

# 研究の背景と目的

## □研究背景

高齢化や人口減少社会の中で郊外戸建て住宅団地では空き地・空き家が発生しており、防犯性の低下や居住環境の悪化が課題となっている。

近年では住宅地内の空き地を樹林地や農地へと土地利用転換を誘導していくなどの、スマート・シュリンク方策についての検討が行われている。



## □研究目的

郊外戸建て住宅団地における空き地・空き家の発生要因を明らかにするとともに空き地の活用実態を把握することによって、空き地活用による郊外戸建て住宅団地のスマート・シュリンクの可能性を探る

# 論文の構成

第1章 研究の目的および研究方法

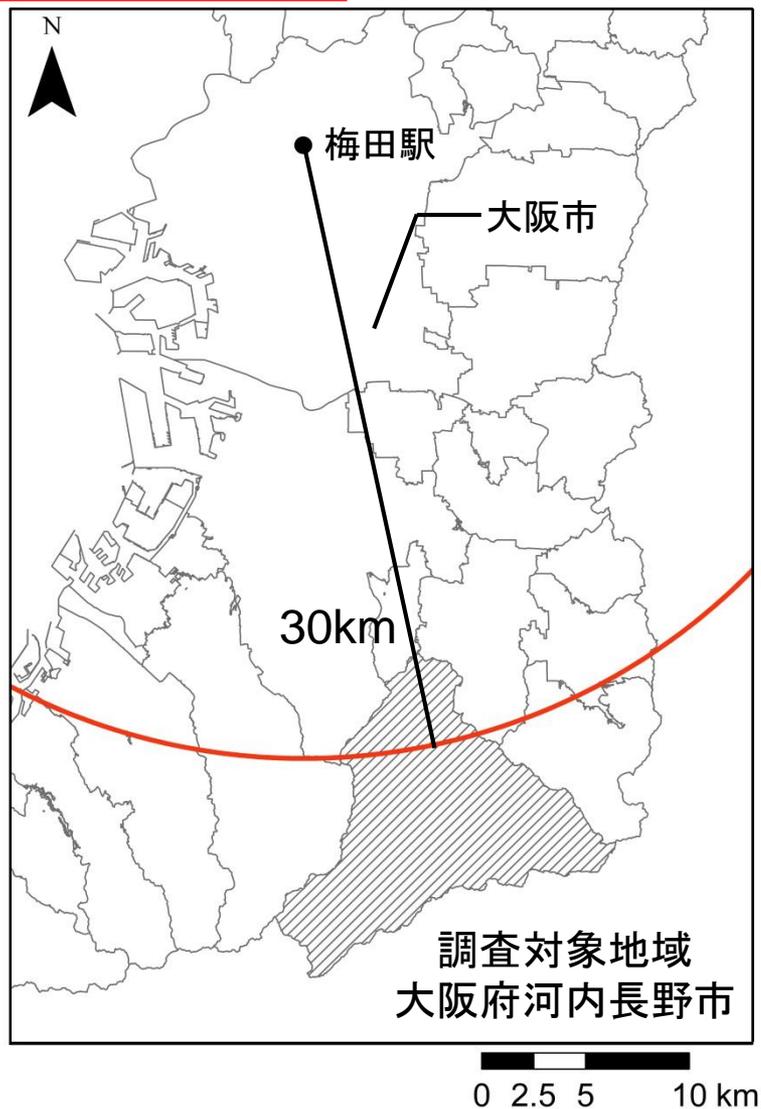
第2章 空き地・空き家の現存量とその発生要因

第3章 空き地の活用実態

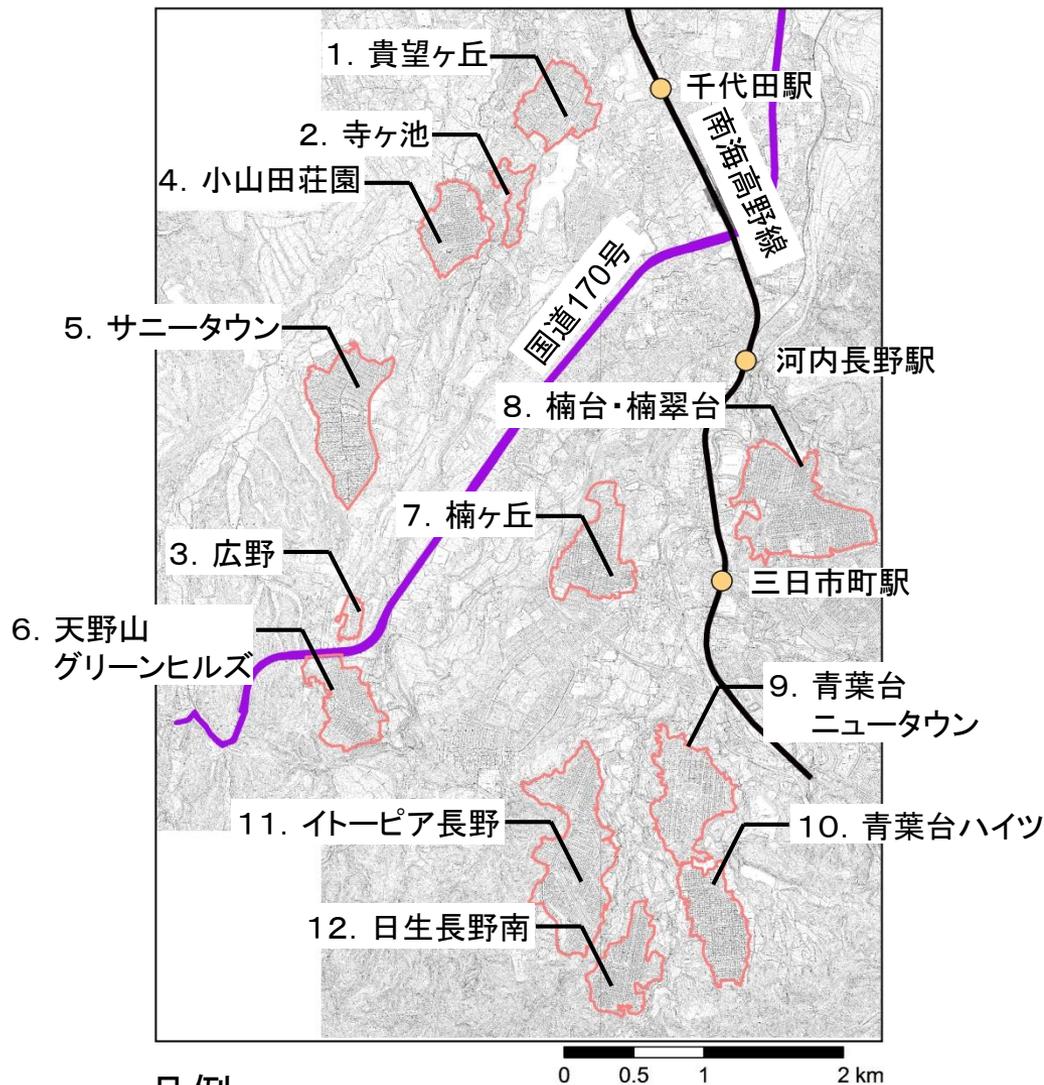
第4章 空き地活用による郊外戸建て住宅団地のスマート・シュリンクの可能性

# 第2章 調査対象地域および調査対象団地の設定

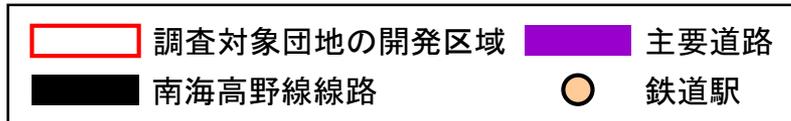
## 調査対象地域



## 調査対象団地



### 凡例

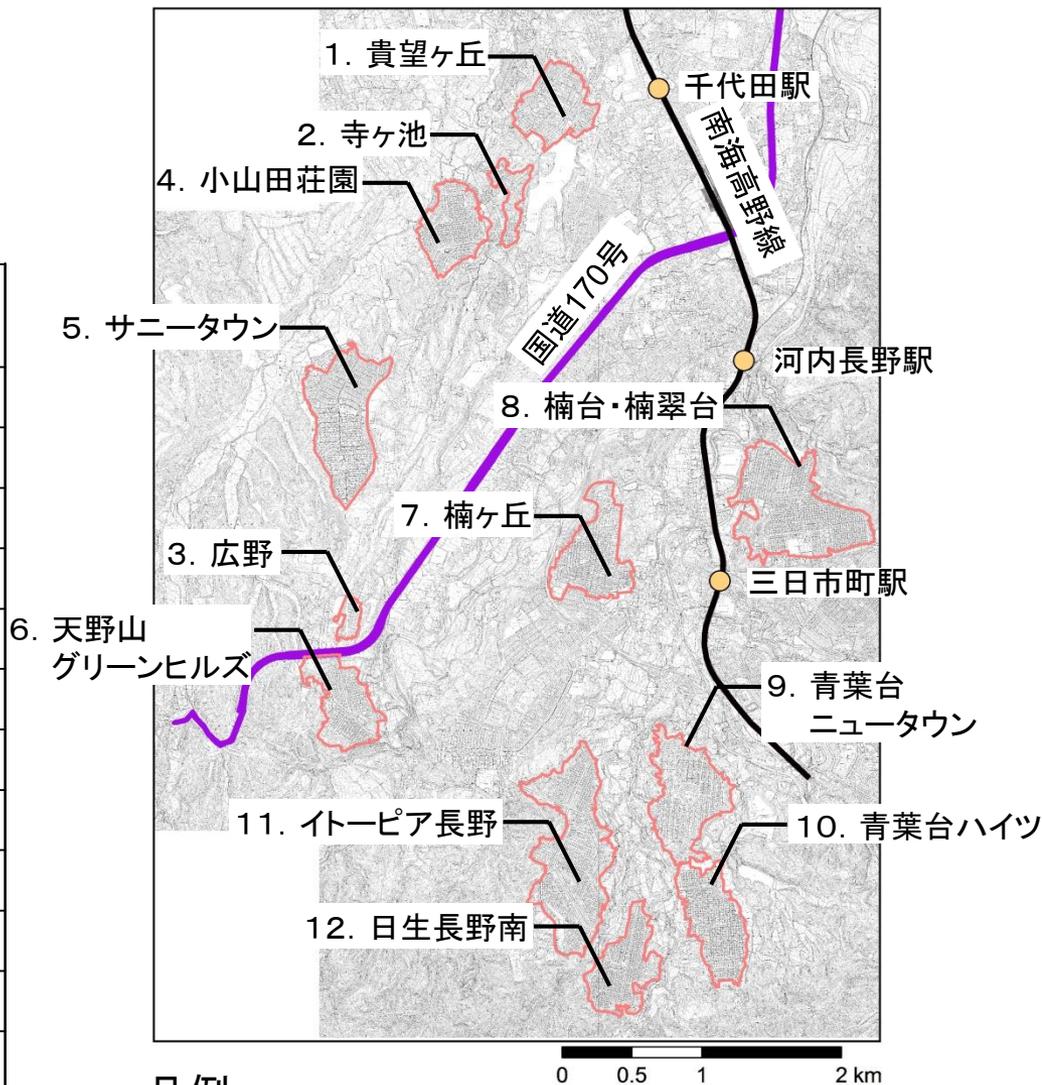


# 第2章 調査対象地域および調査対象団地の設定

## 調査対象団地

### 調査対象団地一覧

番号	団地名	開発面積 (ha)	開発終了年
1	貴望ヶ丘	23.28	1970
2	寺ヶ池	8.15	1969
3	広野	4.01	1972
4	小山田荘園	21.24	1972
5	サニータウン	40.97	1975
6	天野山グリーンヒルズ	23.24	1973
7	楠ヶ丘	28.49	1972
8	楠台	51.58	1974
9	青葉台ニュータウン	34.59	1969
10	青葉台ハイツ	27.91	1972
11	イトーピア長野	56.85	1974
12	日生長野南	23.97	1975



### 凡例

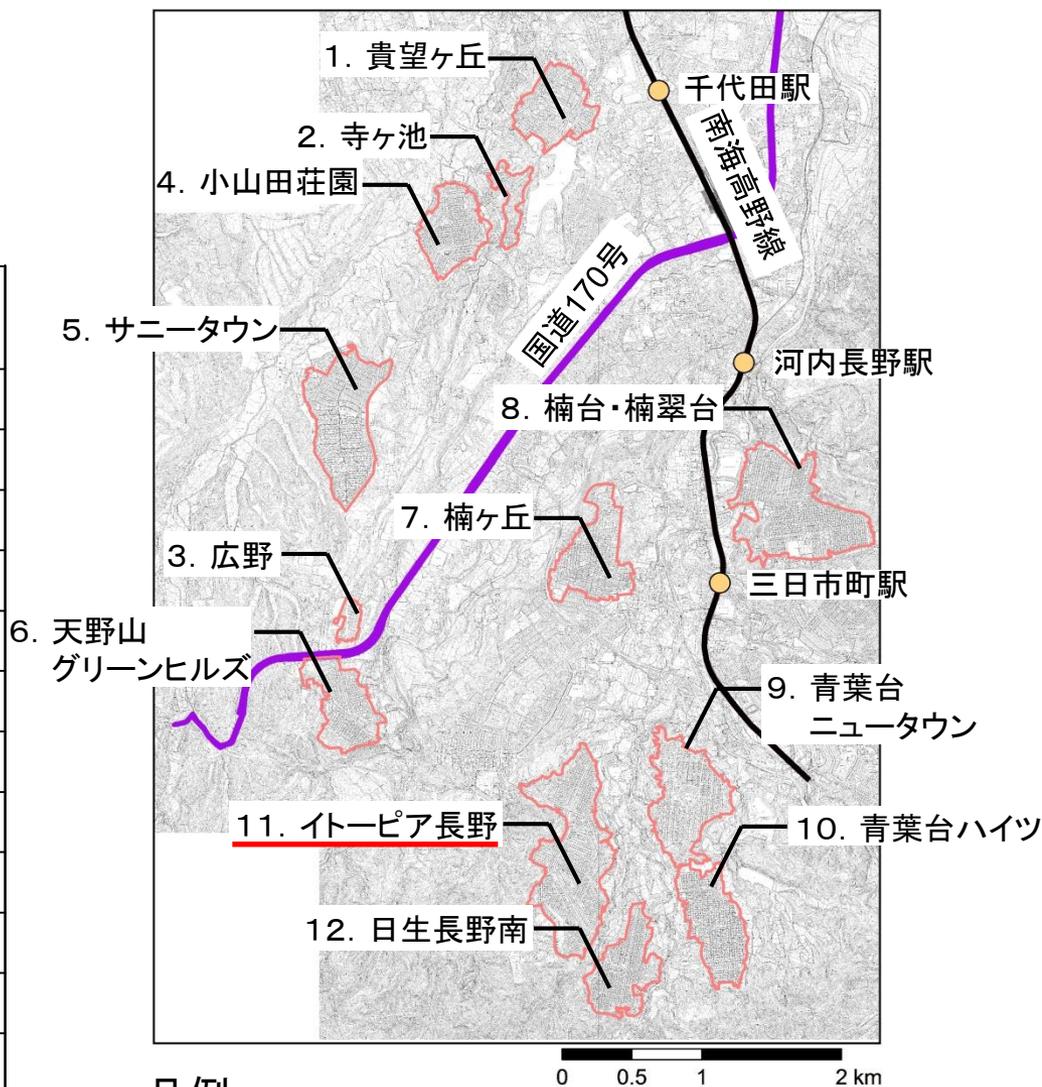
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	調査対象団地の開発区域	<span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	主要道路
<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	南海高野線線路	<span style="background-color: yellow; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	鉄道駅

# 第2章 調査対象地域および調査対象団地の設定

## 調査対象団地

### 調査対象団地一覧

番号	団地名	開発面積 (ha)	開発終了年
1	貴望ヶ丘	23.28	1970
2	寺ヶ池	8.15	1969
3	広野	4.01	1972
4	小山田荘園	21.24	1972
5	サニータウン	40.97	1975
6	天野山グリーンヒルズ	23.24	1973
7	楠ヶ丘	28.49	1972
8	楠台	51.58	1974
9	青葉台ニュータウン	34.59	1969
10	青葉台ハイツ	27.91	1972
11	イトーピア長野	56.85	1974
12	日生長野南	23.97	1975



### 凡例

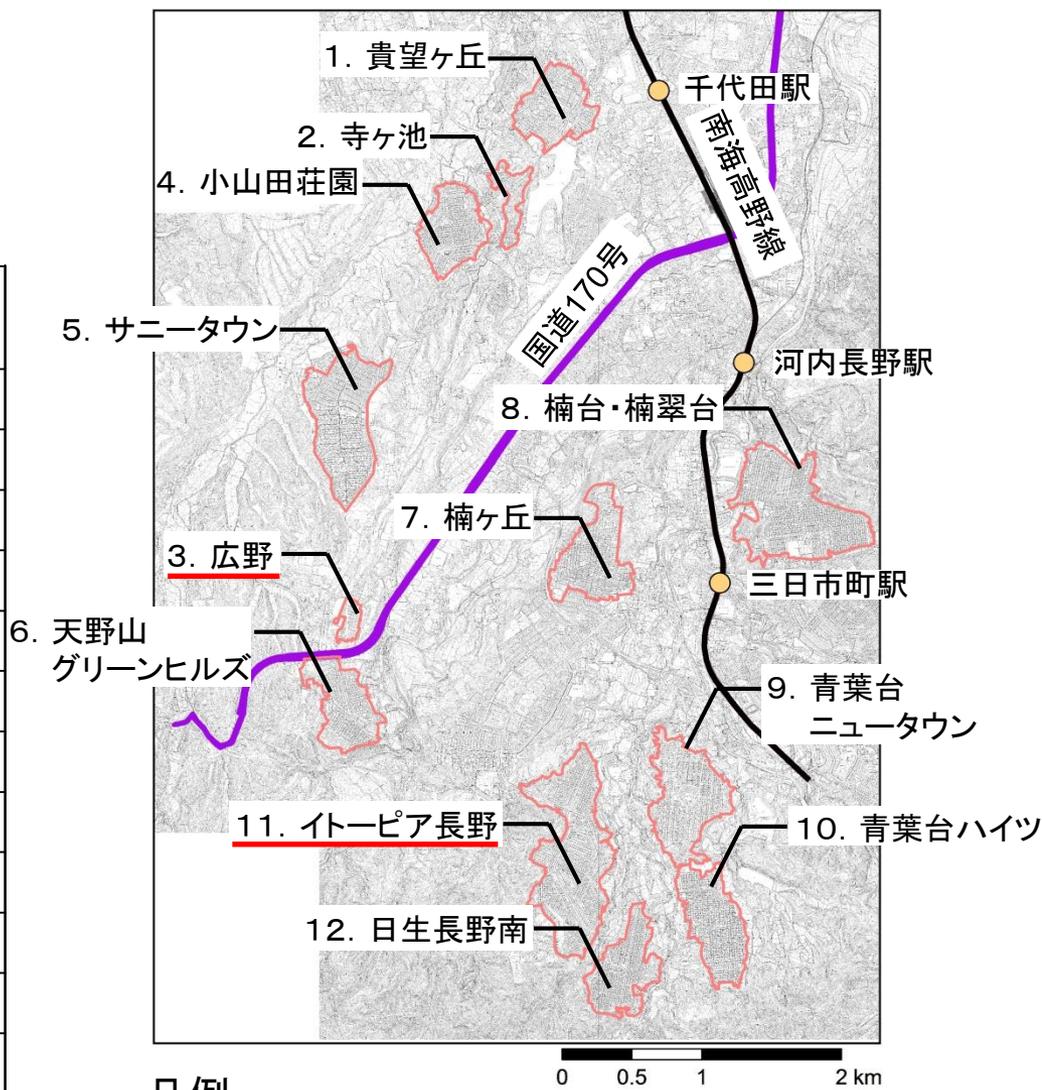
- 調査対象団地の開発区域
- 主要道路
- 南海高野線線路
- 鉄道駅

# 第2章 調査対象地域および調査対象団地の設定

## 調査対象団地

### 調査対象団地一覧

番号	団地名	開発面積 (ha)	開発終了年
1	貴望ヶ丘	23.28	1970
2	寺ヶ池	8.15	1969
3	広野	4.01	1972
4	小山田荘園	21.24	1972
5	サニータウン	40.97	1975
6	天野山グリーンヒルズ	23.24	1973
7	楠ヶ丘	28.49	1972
8	楠台	51.58	1974
9	青葉台ニュータウン	34.59	1969
10	青葉台ハイツ	27.91	1972
11	イトーピア長野	56.85	1974
12	日生長野南	23.97	1975



### 凡例

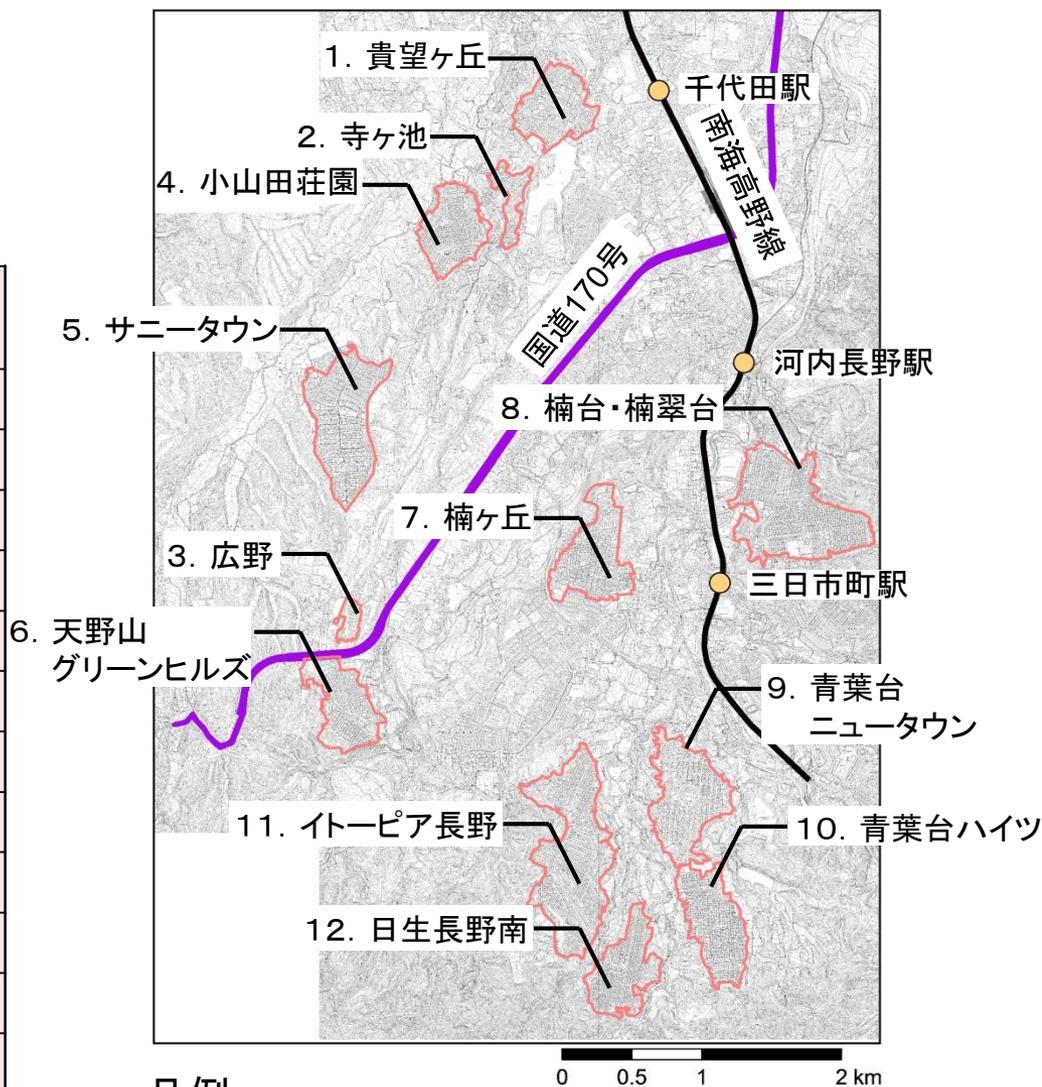
- 調査対象団地の開発区域
- 主要道路
- 南海高野線線路
- 鉄道駅

# 第2章 調査対象地域および調査対象団地の設定

## 調査対象団地

### 調査対象団地一覧

番号	団地名	開発面積 (ha)	開発終了年
1	貴望ヶ丘	23.28	1970
2	寺ヶ池	8.15	1969
3	広野	4.01	1972
4	小山田荘園	21.24	1972
5	サニータウン	40.97	1975
6	天野山グリーンヒルズ	23.24	1973
7	楠ヶ丘	28.49	1972
8	楠台	51.58	1974
9	青葉台ニュータウン	34.59	1969
10	青葉台ハイツ	27.91	1972
11	イトーピア長野	56.85	1974
12	日生長野南	23.97	1975



### 凡例

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	調査対象団地の開発区域	<span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	主要道路
<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	南海高野線線路	<span style="background-color: yellow; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	鉄道駅

# 第2章 空き地・空き家の現存量およびその発生要因調査・解析方法

## □空き地・空き家の現存量

調査年月日 2010年7月～8月

調査方法 1.現地踏査を実施して、現在の状況を把握  
2.空き地を1998年発行の住宅地図上で空き地と判断できる区画を売れ残り  
空き地、住宅が建っていた区画を発生空き地に分類した

## □調査対象団地の環境特性

### 調査項目

### 調査方法

居住者の年齢構成および世帯数

市発行の統計資料を用いて把握

### 交通条件

最寄の鉄度駅までの直線距離  
急行駅までの直線距離  
開発面積に対する鉄道駅の徒歩圏域が占める割合  
最寄の鉄道駅までの所要時間  
中心市街地までの所要時間  
開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合  
主要道路までの直線距離

大阪府発行の1/2,500地形図上でGISの計測機能を用いて計量化

### 生活サービス施設との位置関係

最寄のスーパーまでの直線距離  
最寄の総合病院までの直線距離  
小学校までの直線距離

### 各団地の内部条件

傾斜度  
道路面積率  
公園面積率  
住宅地面積率  
平均区画規模

# 第2章 空き地・空き家の現存量およびその発生要因調査・解析方法

## □空き地・空き家の現存量

調査年月日 2010年7月～8月

調査方法 1.現地踏査を実施して、現在の状況を把握  
2.空き地を1998年発行の住宅地図上で空き地と判断できる区画を売れ残り  
空き地、住宅が建っていた区画を発生空き地に分類した

## □調査対象団地の環境特性

### 調査項目

### 調査方法

居住者の年齢構成および世帯数

⇒ 市発行の統計資料を用いて把握

### 交通条件

最寄の鉄度駅までの直線距離  
急行駅までの直線距離  
開発面積に対する鉄道駅の徒歩圏域が占める割合  
最寄の鉄道駅までの所要時間  
中心市街地までの所要時間  
開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合  
主要道路までの直線距離

⇒ 大阪府発行の1/2,500  
地形図上でGISの計測  
機能を用いて計量化

### 生活サービス施設との 位置関係

最寄のスーパーまでの直線距離  
最寄の総合病院までの直線距離  
小学校までの直線距離

### 各団地の内部条件

傾斜度  
道路面積率  
公園面積率  
住宅地面積率  
平均区画規模

# 第2章 空き地・空き家の現存量およびその発生要因調査・解析方法

## □空き地・空き家の現存量

調査年月日 2010年7月～8月

調査方法 1.現地踏査を実施して、現在の状況を把握  
2.空き地を1998年発行の住宅地図上で空き地と判断できる区画を売れ残り  
空き地、住宅が建っていた区画を発生空き地に分類した

## □調査対象団地の環境特性

### 調査項目

### 調査方法

居住者の年齢構成および世帯数

⇒ 市発行の統計資料を用いて把握

### 交通条件

最寄の鉄度駅までの直線距離  
急行駅までの直線距離  
開発面積に対する鉄道駅の徒歩圏域が占める割合  
最寄の鉄道駅までの所要時間  
中心市街地までの所要時間  
開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合  
主要道路までの直線距離

⇒ 大阪府発行の1/2,500地形図上でGISの計測機能を用いて計量化

### 生活サービス施設との位置関係

最寄のスーパーまでの直線距離  
最寄の総合病院までの直線距離  
小学校までの直線距離

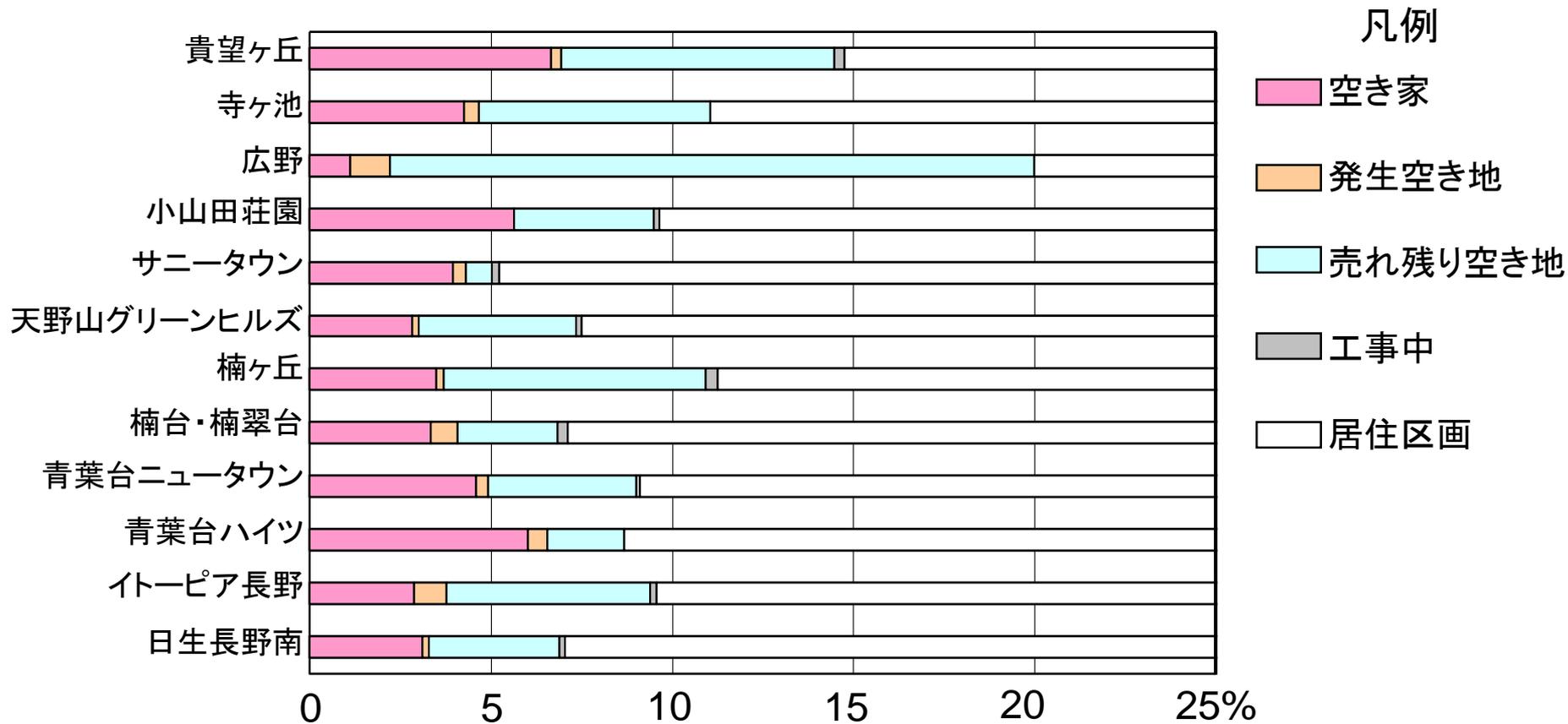
### 各団地の内部条件

傾斜度  
道路面積率  
公園面積率  
住宅地面積率  
平均区画規模

## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

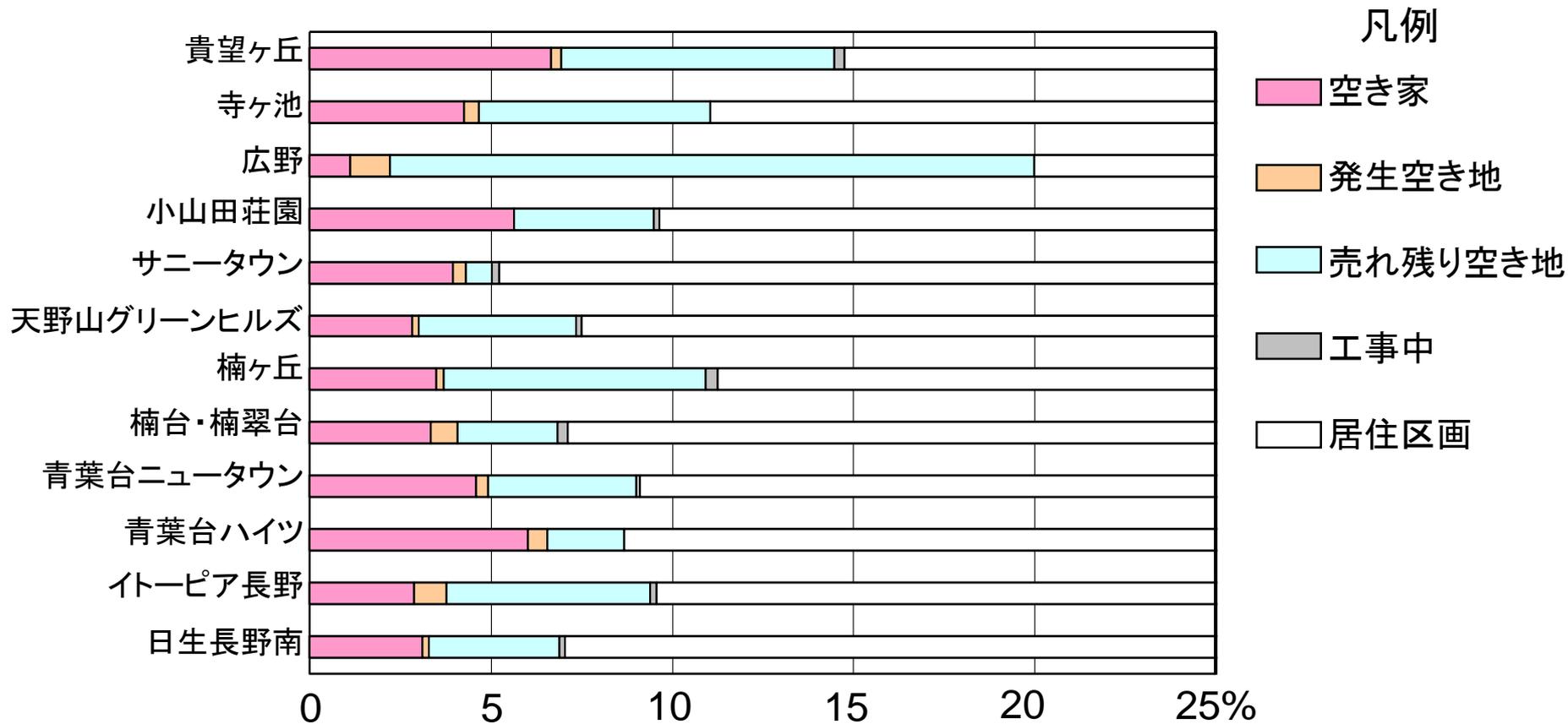
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

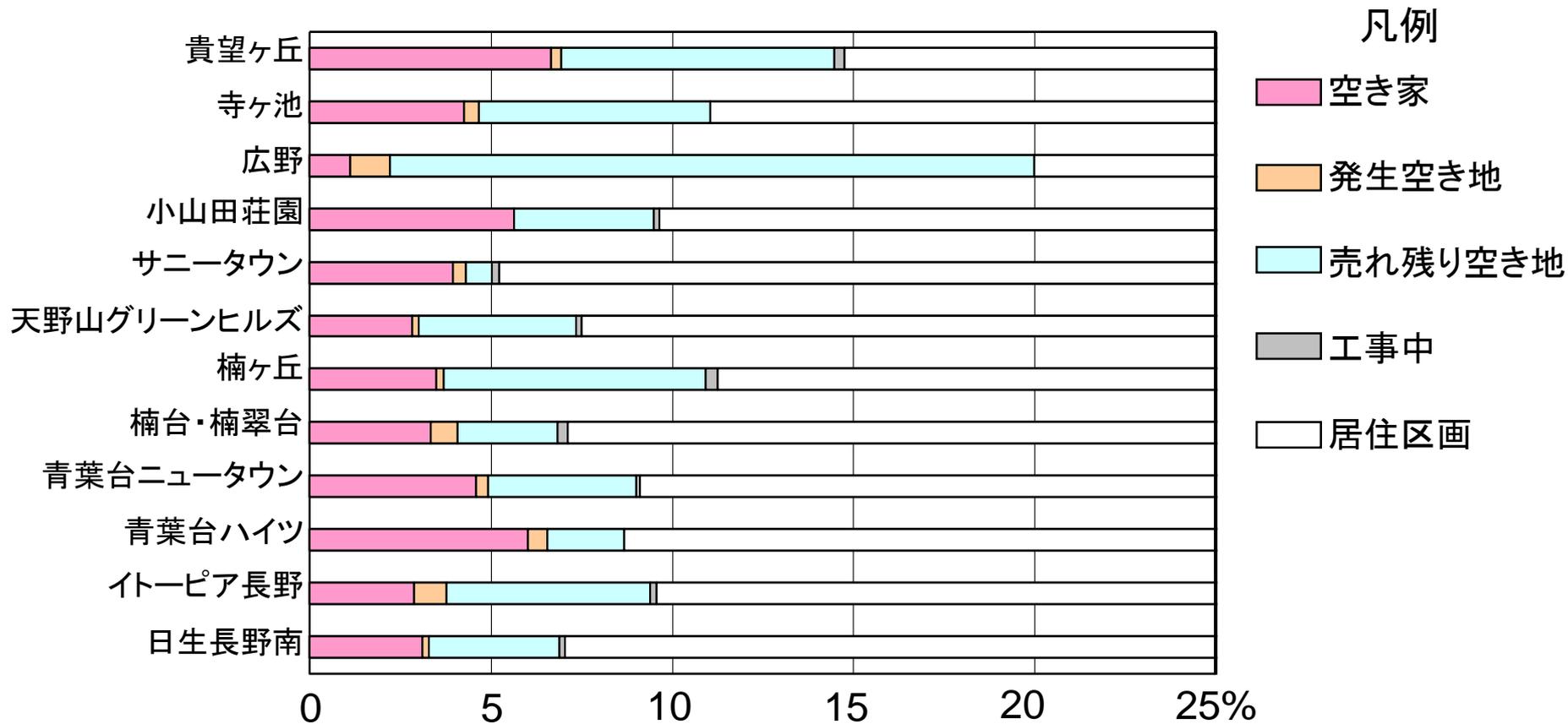
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

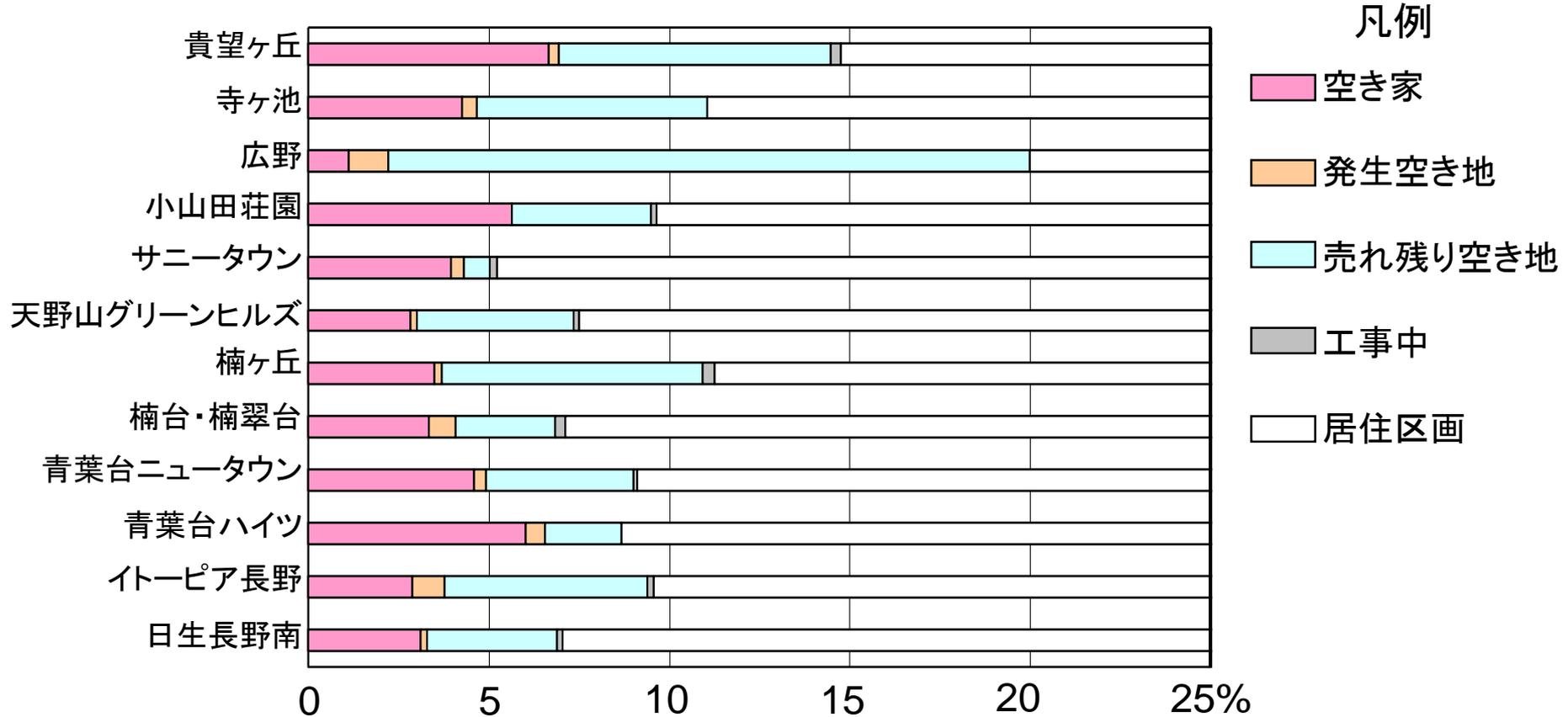
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

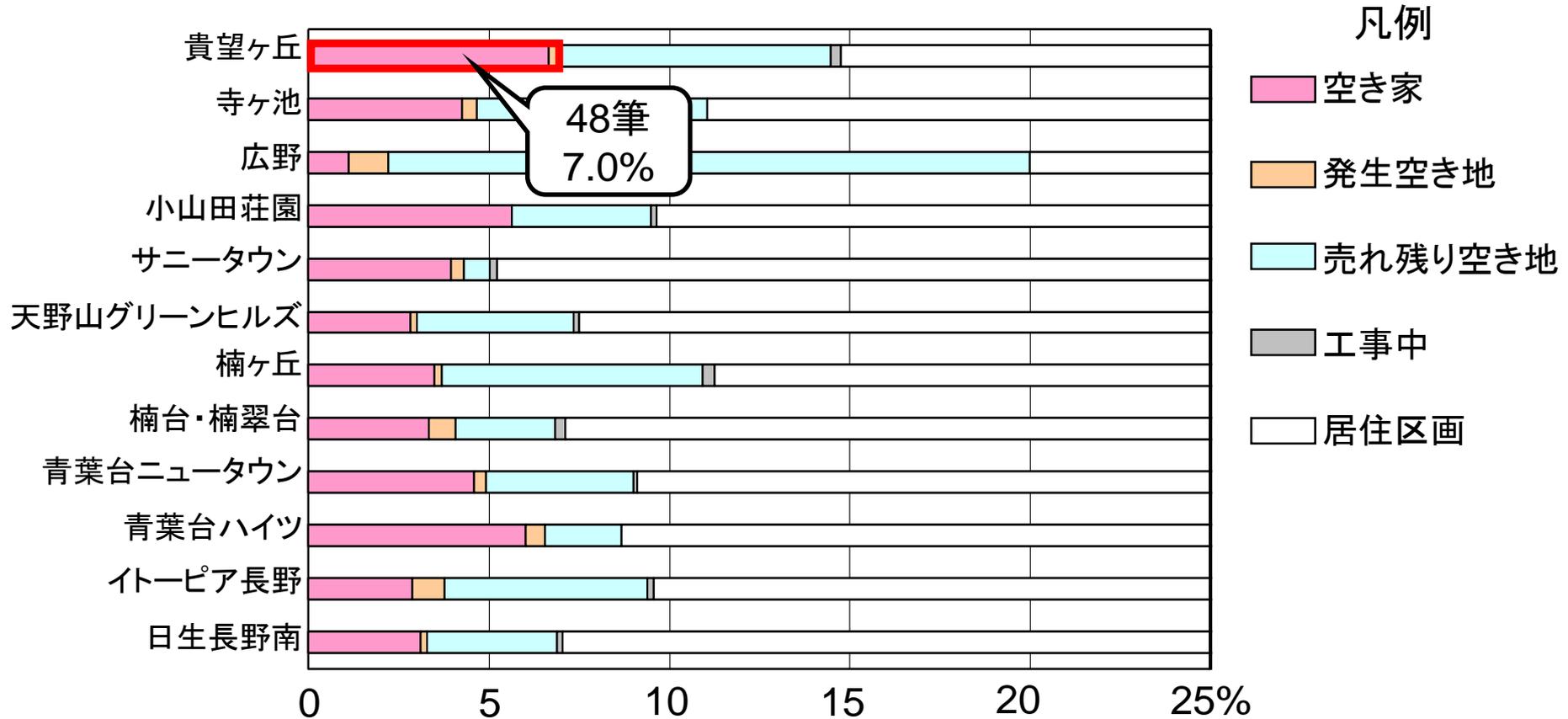
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

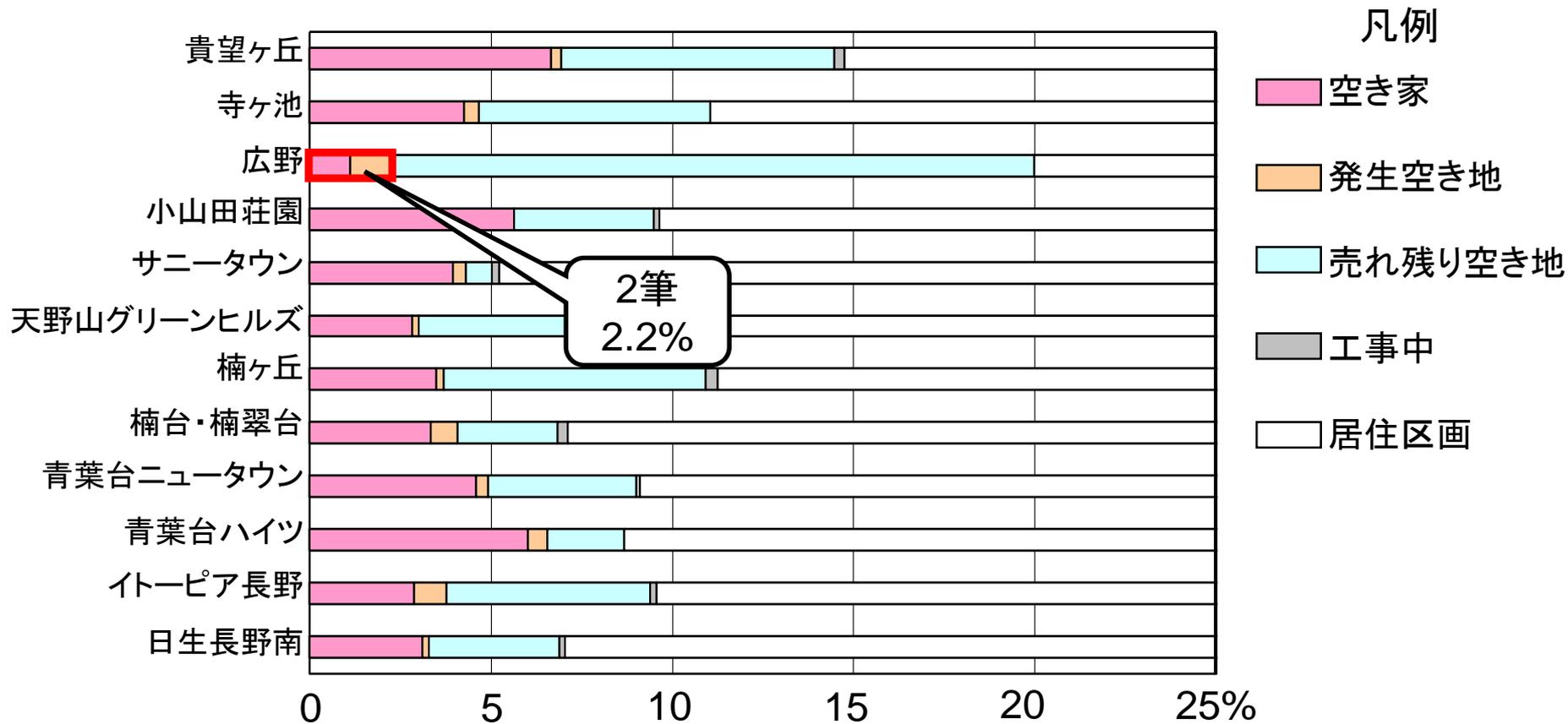
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

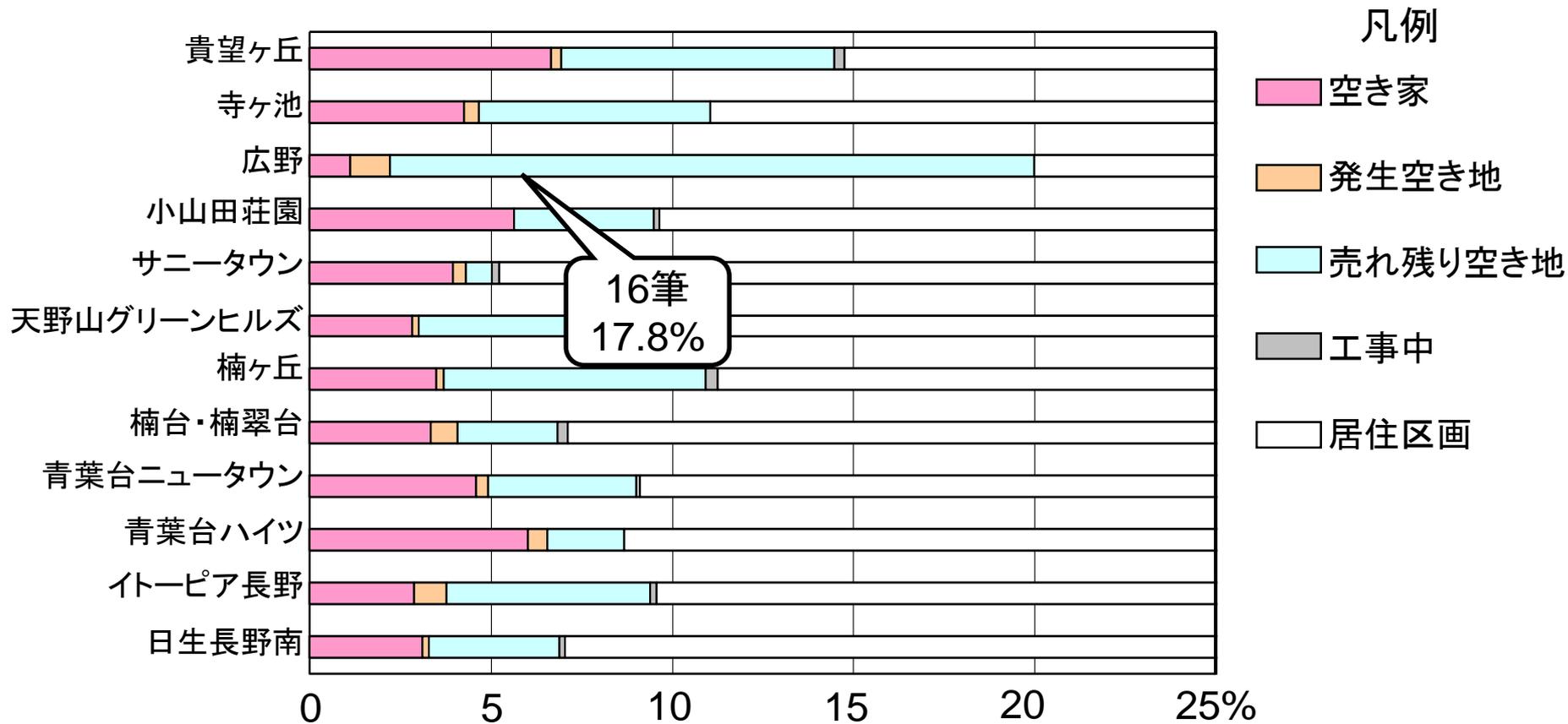
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

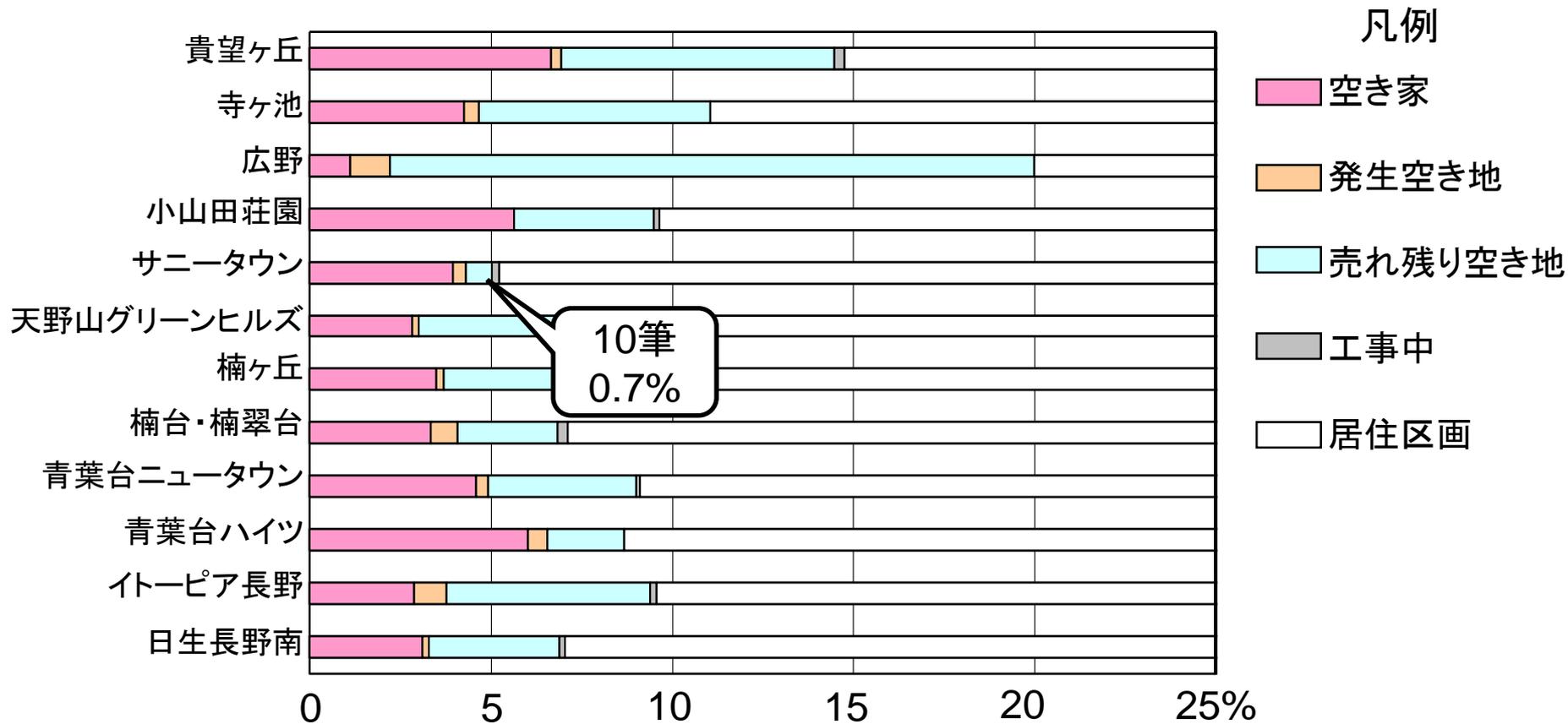
## □各団地における空き地・空き家の構成比



## □全区画に対する空き地・空き家の現存量

		空き地・空き家の発生量			売れ残り空き地	工事中	居住区画	総計
		空き家	発生空き地	計				
総計	区画数(筆)	387	41	428	395	18	8634	9475
	割合(%)	4.1	0.4	4.5	4.2	0.2	91.1	100.0

## □各団地における空き地・空き家の構成比



### □売れ残り空き地率および空き地・空き家の発生率と各環境特性との単相関係数

環境特性		売れ残り 空き地率	空き地・空 き家の発 生率
開発面積(ha)		-0.5724	0.0580
居住者の年齢構成	弱齢人口率(%)	0.7192	-0.3349
	生産年齢人口率(%)	0.5474	-0.4914
	老齢人口率(%)	-0.6781	0.4745
交通条件	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	0.1882	-0.5416
	急行駅までの直線距離・最短(km)	0.2804	-0.2755
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・800m圏域(%)	-0.0183	0.3246
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・1200m圏域(%)	0.0502	0.2216
	最寄の鉄道駅までの所要時間(分)	-0.0923	-0.1193
	中心市街地までの所要時間(分)	-0.1482	0.0007
	開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合(%)	0.0685	0.1602
	主要道路までの直線距離・最短(km)	-0.4726	0.3842
生活サービス施設との位置関係	最寄のスーパーまでの直線距離・最短(km)	0.0426	-0.2878
	最寄の総合病院までの直線距離・最短(km)	0.0229	-0.2858
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4719	-0.0601
内部条件	傾斜度(%)	-0.2223	-0.1755
	道路面積率(%)	0.7348	-0.1820
	公園面積率(%)	-0.3598	-0.1601
	住宅地面積率(%)	-0.1041	0.4491
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.5464	-0.1258

### □売れ残り空き地率および空き地・空き家の発生率と各環境特性との単相関係数

環境特性		売れ残り 空き地率	空き地・空 き家の発 生率
開発面積(ha)		-0.5724	0.0580
居住者の年齢構成	弱齢人口率(%)	0.7192	-0.3349
	生産年齢人口率(%)	0.5474	-0.4914
	老齢人口率(%)	-0.6781	0.4745
交通条件	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	0.1882	-0.5416
	急行駅までの直線距離・最短(km)	0.2804	-0.2755
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・800m圏域(%)	-0.0183	0.3246
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・1200m圏域(%)	0.0502	0.2216
	最寄の鉄道駅までの所要時間(分)	-0.0923	-0.1193
	中心市街地までの所要時間(分)	-0.1482	0.0007
	開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合(%)	0.0685	0.1602
	主要道路までの直線距離・最短(km)	-0.4726	0.3842
生活サービス施設との位置関係	最寄のスーパーまでの直線距離・最短(km)	0.0426	-0.2878
	最寄の総合病院までの直線距離・最短(km)	0.0229	-0.2858
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4719	-0.0601
内部条件	傾斜度(%)	-0.2223	-0.1755
	道路面積率(%)	0.7348	-0.1820
	公園面積率(%)	-0.3598	-0.1601
	住宅地面積率(%)	-0.1041	0.4491
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.5464	-0.1258

### □売れ残り空き地率および空き地・空き家の発生率と各環境特性との単相関係数

環境特性		売れ残り 空き地率	空き地・空 き家の発 生率
開発面積(ha)		-0.5724	0.0580
居住者の年齢構成	弱齢人口率(%)	0.7192	-0.3349
	生産年齢人口率(%)	0.5474	-0.4914
	老齢人口率(%)	-0.6781	0.4745
交通条件	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	0.1882	-0.5416
	急行駅までの直線距離・最短(km)	0.2804	-0.2755
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・800m圏域(%)	-0.0183	0.3246
	鉄道駅の徒歩圏域が占める割合・1200m圏域(%)	0.0502	0.2216
	最寄の鉄道駅までの所要時間(分)	-0.0923	-0.1193
	中心市街地までの所要時間(分)	-0.1482	0.0007
	開発面積に対するバス停の300m圏域が占める割合(%)	0.0685	0.1602
	主要道路までの直線距離・最短(km)	-0.4726	0.3842
生活サービス施設との位置関係	最寄のスーパーまでの直線距離・最短(km)	0.0426	-0.2878
	最寄の総合病院までの直線距離・最短(km)	0.0229	-0.2858
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4719	-0.0601
内部条件	傾斜度(%)	-0.2223	-0.1755
	道路面積率(%)	0.7348	-0.1820
	公園面積率(%)	-0.3598	-0.1601
	住宅地面積率(%)	-0.1041	0.4491
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.5464	-0.1258

## □重回帰分析による売れ残り空き地および空き地・空き家の発生要因

目的変数	説明変数	偏相関係数	修正済決定係数
売れ残り 空き地率(%)	開発面積(ha)	-0.4928	0.6210
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4513	
	道路面積率(%)	0.5763	
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.4066	
空地・空 き家の発 生率(%)	高齢人口率(%)	0.3546	0.4620
	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	-0.4132	
	主要道路までの直線距離・最短(km)	0.4777	
	住宅地面積率(%)	0.5427	

## □重回帰分析による売れ残り空き地および空き地・空き家の発生要因

目的変数	説明変数	偏相関係数	修正済決定係数
売れ残り 空き地率(%)	開発面積(ha)	-0.4928	0.6210
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4513	
	道路面積率(%)	0.5763	
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.4066	
空地・空 き家の発 生率(%)	高齢人口率(%)	0.3546	0.4620
	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	-0.4132	
	主要道路までの直線距離・最短(km)	0.4777	
	住宅地面積率(%)	0.5427	

## □重回帰分析による売れ残り空き地および空き地・空き家の発生要因

目的変数	説明変数	偏相関係数	修正済決定係数
売れ残り 空き地率(%)	開発面積(ha)	-0.4928	0.6210
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4513	
	道路面積率(%)	0.5763	
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.4066	
空地・空 き家の発 生率(%)	高齢人口率(%)	0.3546	0.4620
	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	-0.4132	
	主要道路までの直線距離・最短(km)	0.4777	
	住宅地面積率(%)	0.5427	

## □重回帰分析による売れ残り空き地および空き地・空き家の発生要因

目的変数	説明変数	偏相関係数	修正済決定係数
売れ残り 空き地率(%)	開発面積(ha)	-0.4928	0.6210
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4513	
	道路面積率(%)	0.5763	
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.4066	
空地・空 き家の発 生率(%)	高齢人口率(%)	0.3546	0.4620
	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	-0.4132	
	主要道路までの直線距離・最短(km)	0.4777	
	住宅地面積率(%)	0.5427	

## □重回帰分析による売れ残り空き地および空き地・空き家の発生要因

目的変数	説明変数	偏相関係数	修正済決定係数
売れ残り 空き地率(%)	開発面積(ha)	-0.4928	0.6210
	小学校までの直線距離・最短(km)	-0.4513	
	道路面積率(%)	0.5763	
	平均区画規模(m <sup>2</sup> )	0.4066	
空地・空 き家の発 生率(%)	高齢人口率(%)	0.3546	0.4620
	最寄の鉄道駅までの直線距離・最短(km)	-0.4132	
	主要道路までの直線距離・最短(km)	0.4777	
	住宅地面積率(%)	0.5427	

## □空き地・空き家の現存量

空き地・空き家の発生率と売れ残り空き地率はともに4%強となった。

### —— 既往文献における空き地・空き家の発生量との比較 ——

#### ○ 千里ニュータウンを対象とした研究

空き地率は約1%、空き家率は3%弱となっている



河内長野市では、空き地・空き家の発生は顕著である

#### ○ 名古屋の都心部から30km圏域に位置する戸建て住宅団地を対象とした研究

空き地率は約10%、空き家率は約2%となっている



河内長野市では、空き地は少ないものの、空き家の発生は顕著である

## □空き地・空き家の発生要因

- 売れ残り空き地は道路面積率が高く、開発面積が小さく、小学校に近く、1区画あたりの面積が大きくなればなるほど、増加する傾向にあることが明らかとなった
- 空き地・空き家の発生量は住宅地面積率が高く、主要道路まで遠く、鉄道駅に近くなればなるほど増加する傾向にあることが明らかとなった。
- 影響力は弱いものの、高齢者が多くなればなるほど空き地・空き家の発生量が増加する傾向にあることが明らかとなった。



本地域では、鉄道よりもバスや自家用車という車に対する交通利便性が影響するものと考えられ、その利便性が低下すると、空き地・空き家の発生が促進されることが明らかとなりました。

今後高齢化が進行すれば、空き地・空き家が増加することが予測できる

# 第3章 空き地の活用実態調査・解析方法

## □空き地の活用状況

調査対象団地 第2章で対象とした12団地  
調査年月日 2010年7月～8月  
調査方法 現地踏査

## □空き地を活用した菜園・花壇の実態および課題

調査対象者 空き地を活用した菜園・花壇が多い楠ヶ丘、青葉台ニュータウン、  
イトーピア長野の3団地に存在する菜園・花壇の管理者25名

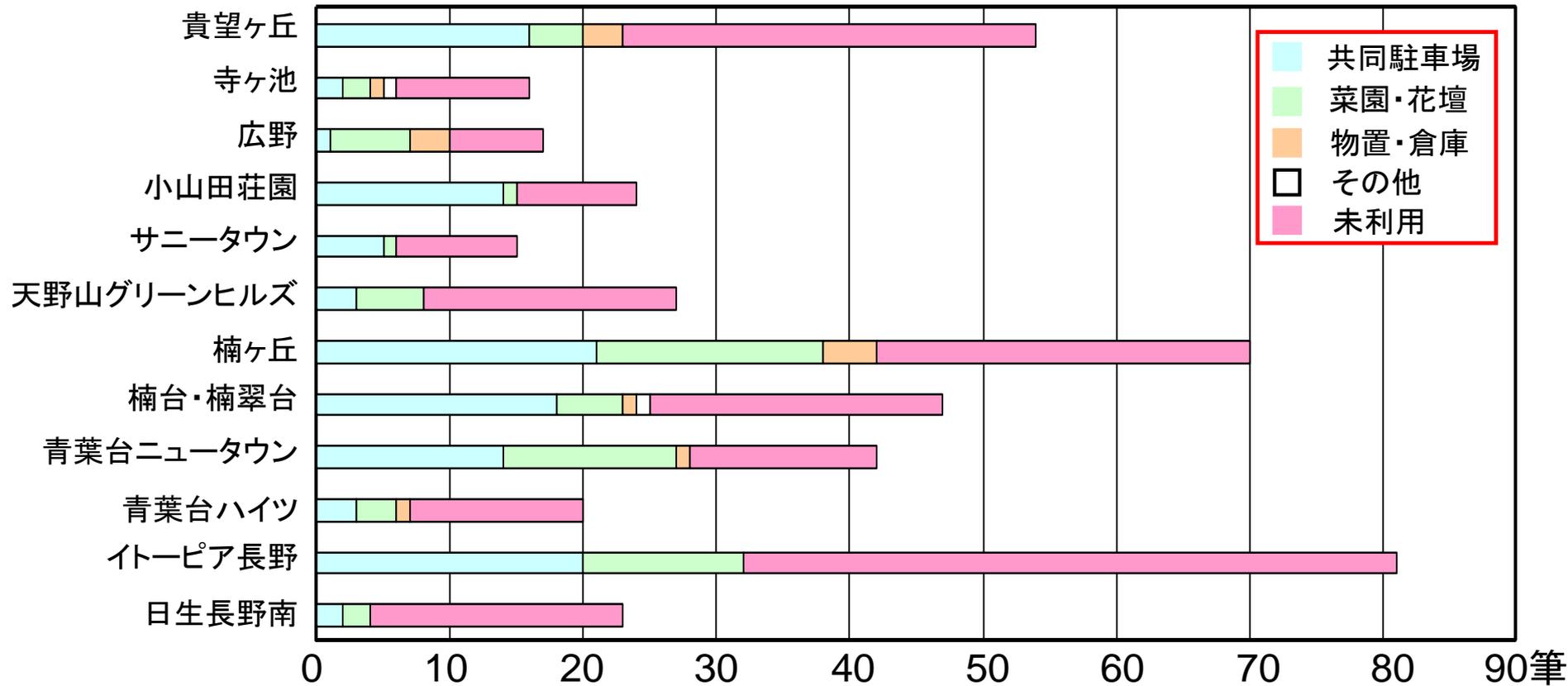
調査方法 直接面談方式によるヒアリング調査

調査年月日 2010年10月～12月

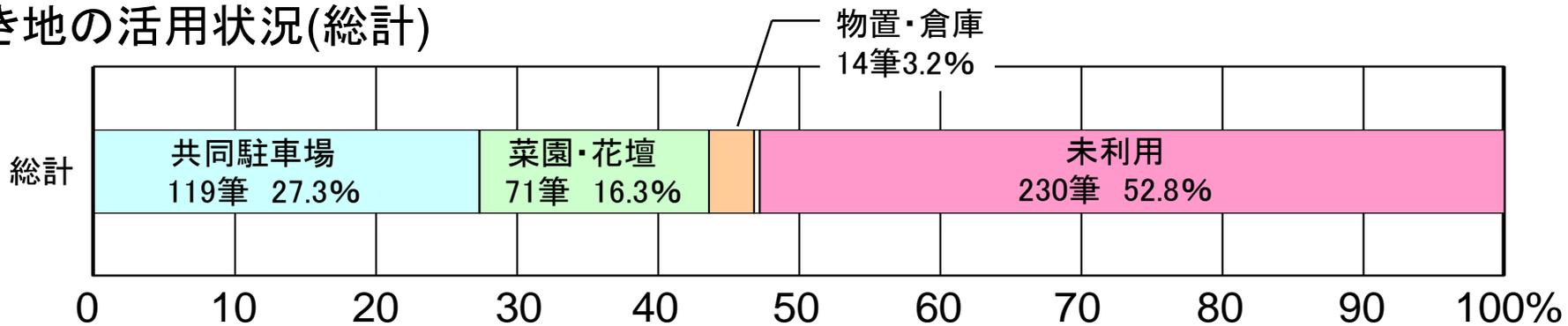
### 調査項目

土地の権利関係	土地の履歴	管理形態	接道状況
購入または借地目的	入手または借地からの経過年	栽培作物	その他の設備
管理者	菜園・花壇の利用年数	利用目的	イベント的利用
管理者の居住地	入手時の問題点	利用規約	運営上の課題

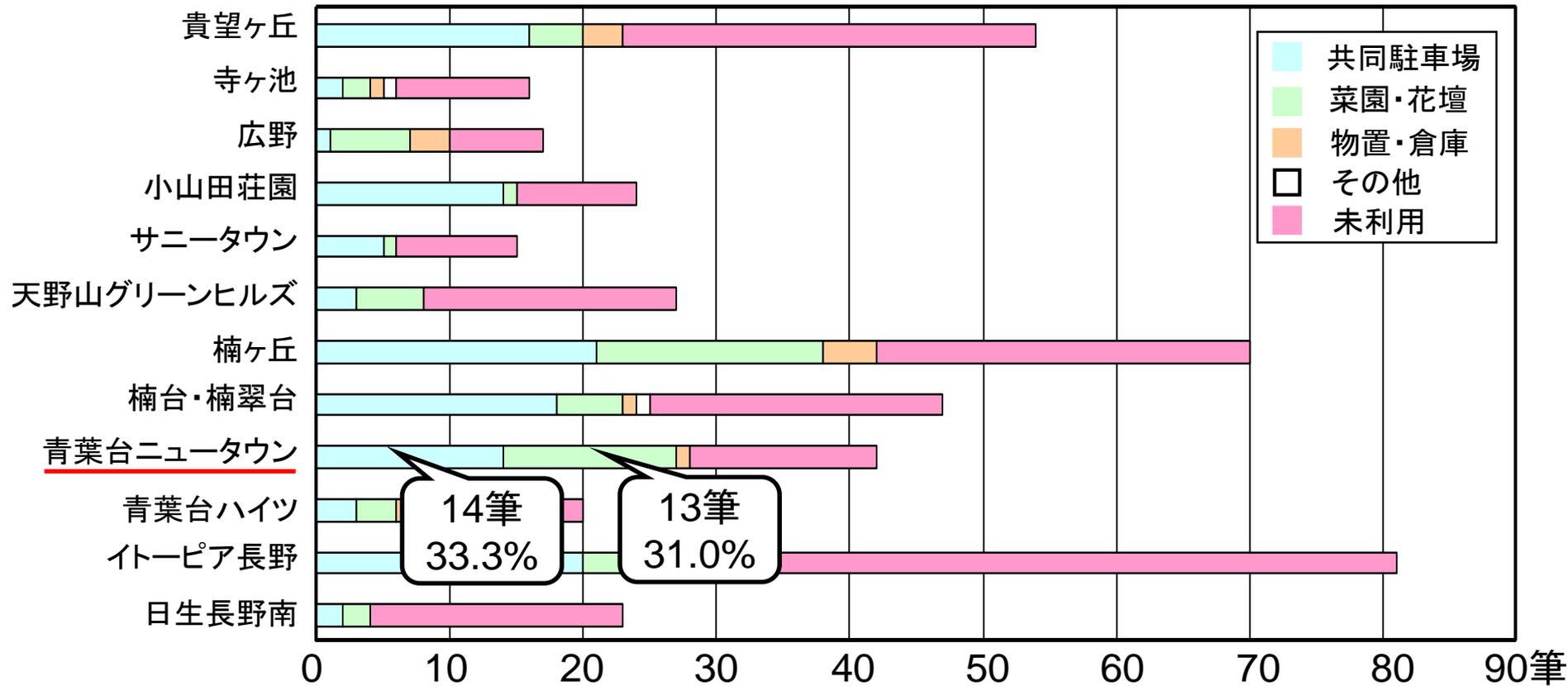
## □空き地の活用状況(団地ごと)



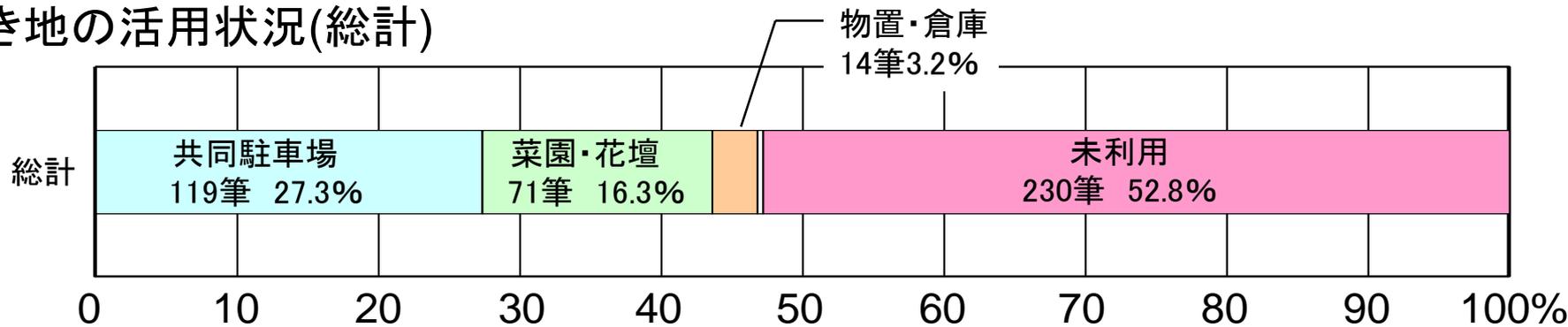
## □空き地の活用状況(総計)



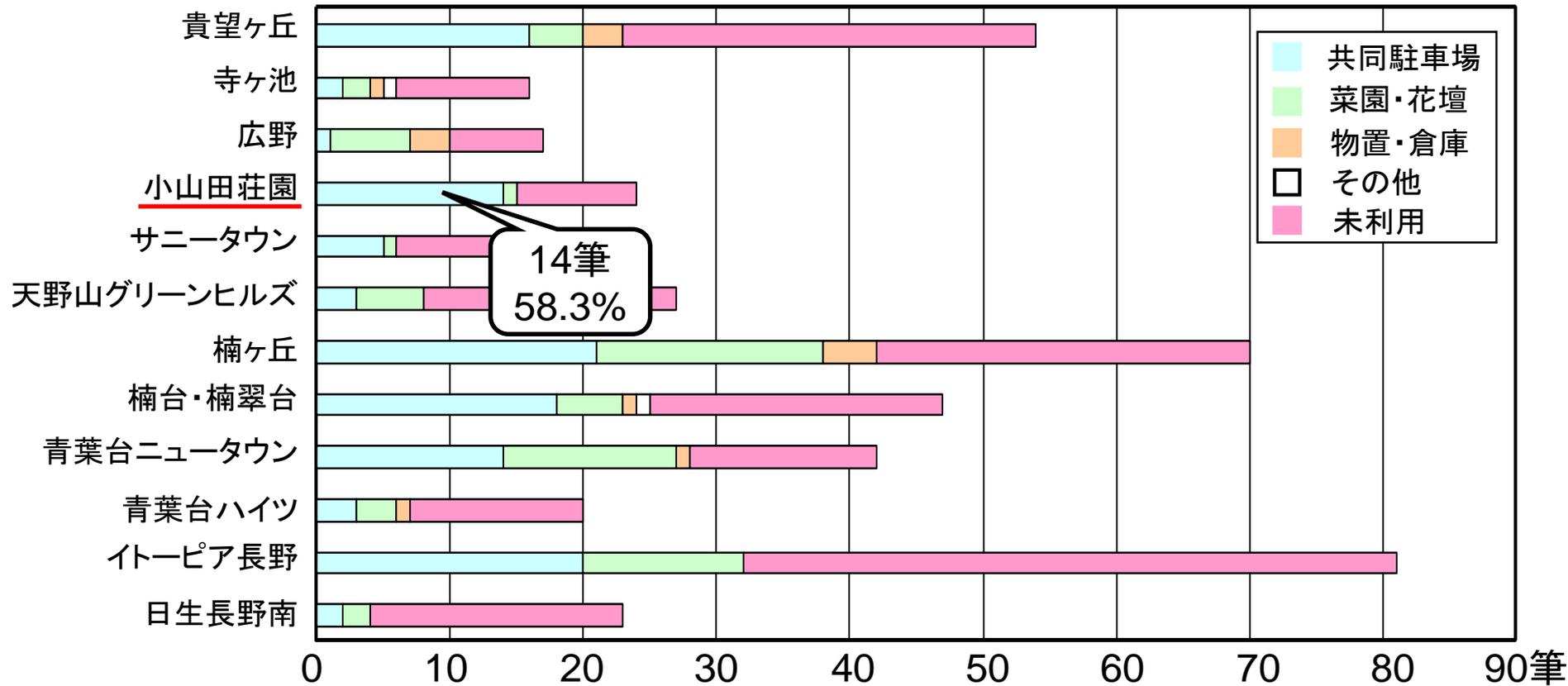
## □空き地の活用状況(団地ごと)



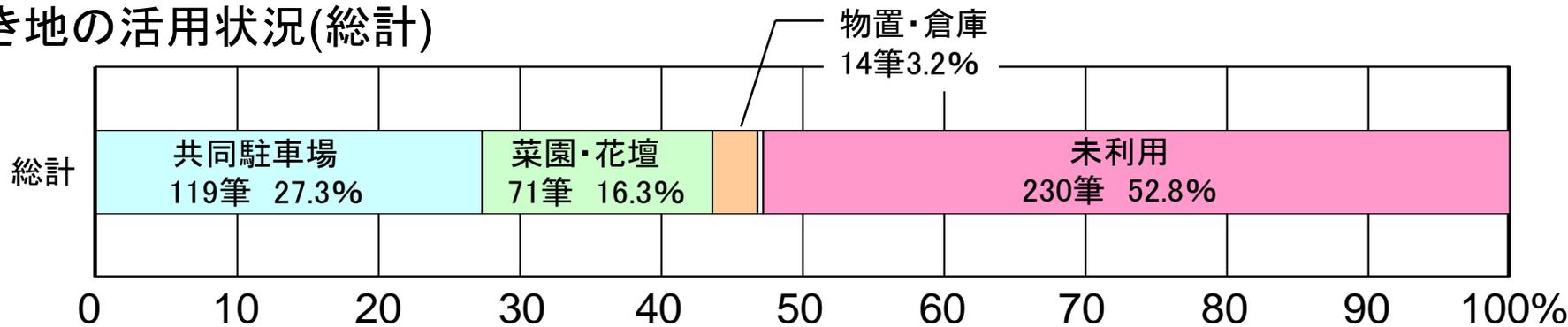
## □空き地の活用状況(総計)



## □空き地の活用状況(団地ごと)



## □空き地の活用状況(総計)

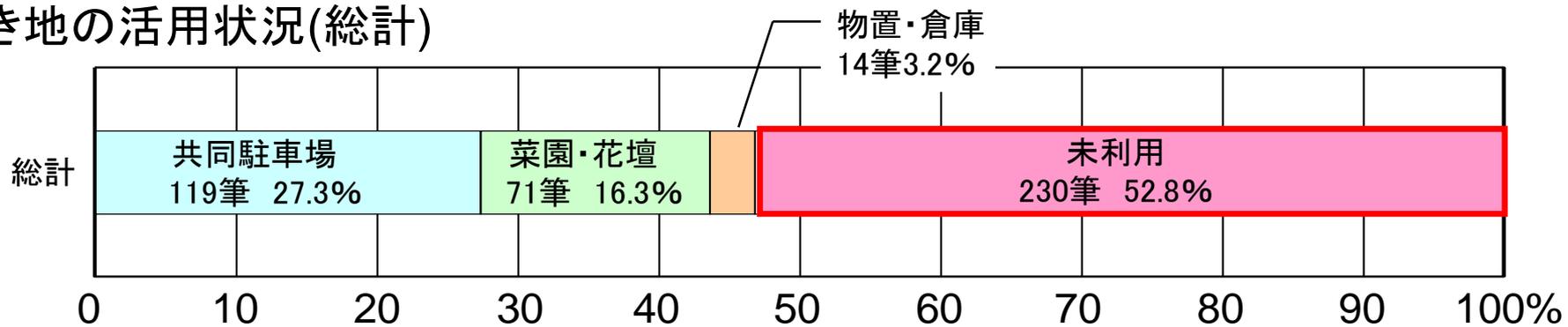


## □空き地の活用状況(団地ごと)

未利用



## □空き地の活用状況(総計)



## □空き地の活用状況(団地ごと)

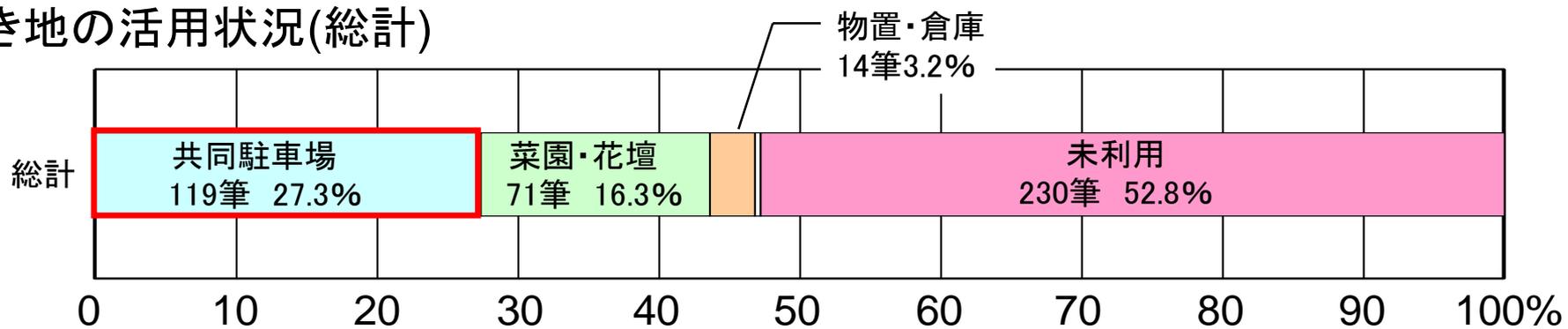
共同駐車場



未利用



## □空き地の活用状況(総計)



## □空き地の活用状況(団地ごと)

共同駐車場



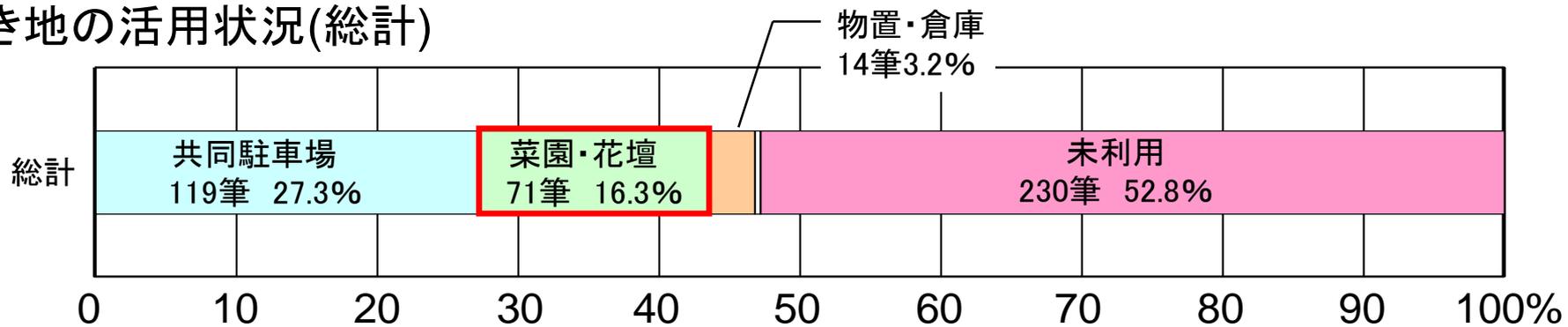
菜園・花壇



未利用



## □空き地の活用状況(総計)



## □空き地の活用状況(団地ごと)

共同駐車場



菜園・花壇



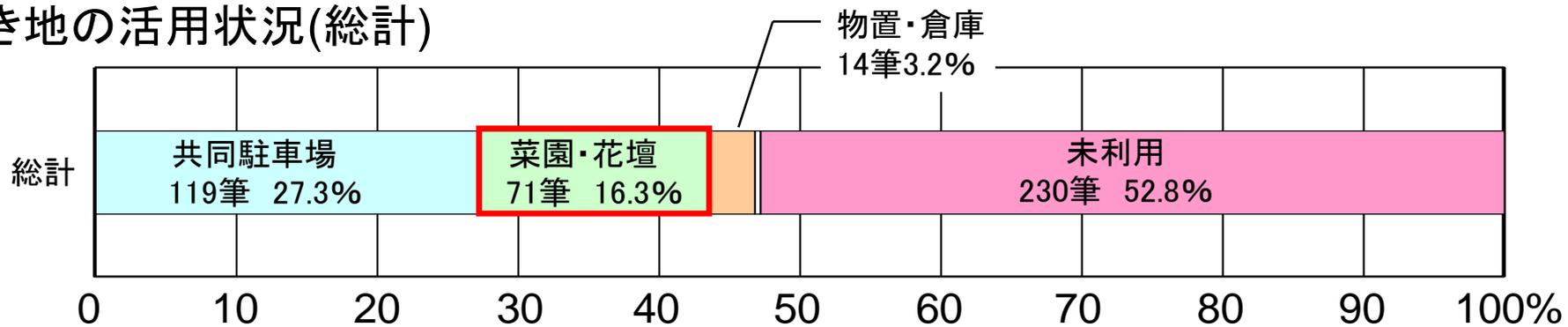
物置・倉庫



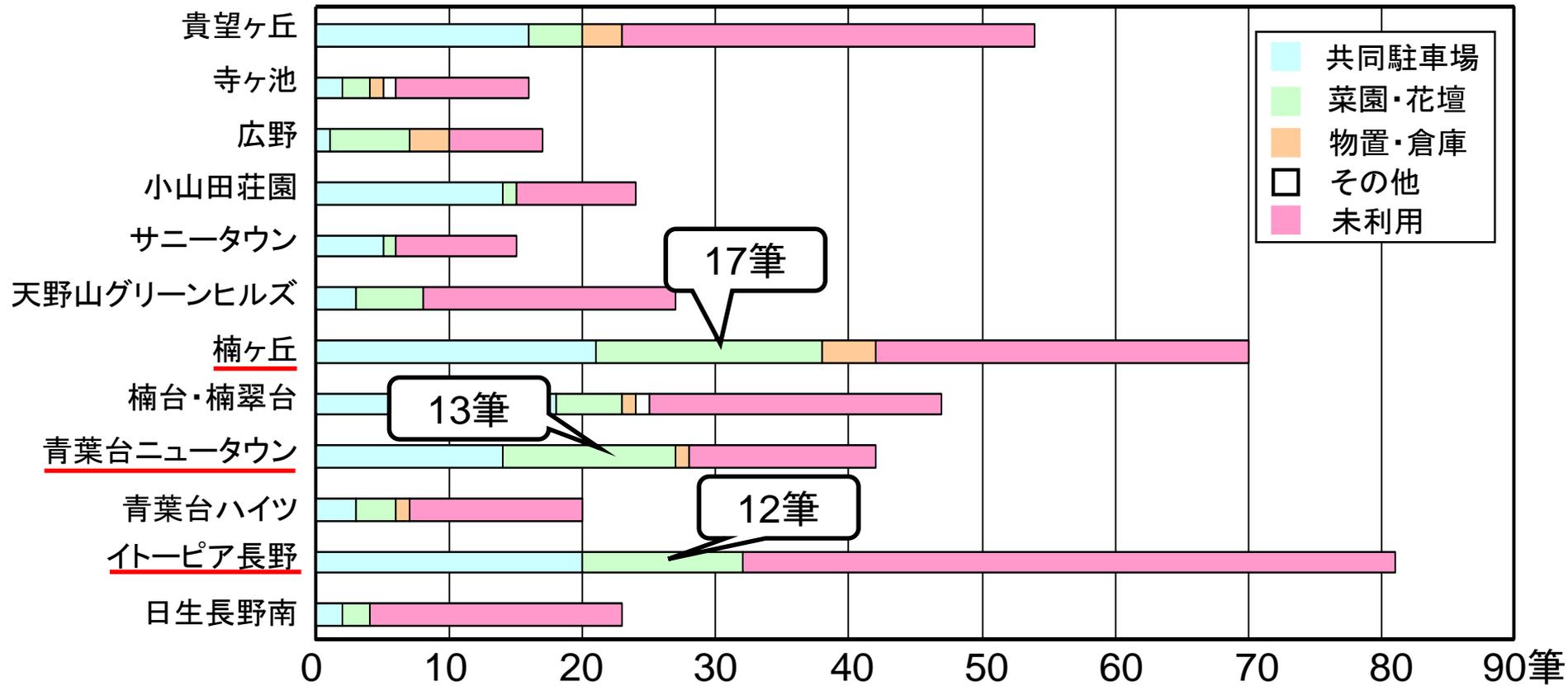
未利用



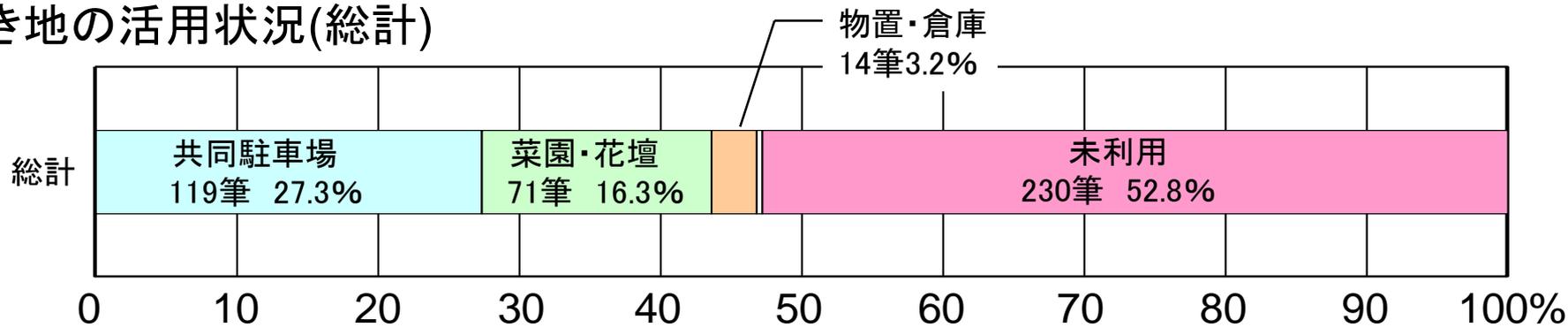
## □空き地の活用状況(総計)



## □空き地の活用状況(団地ごと)



## □空き地の活用状況(総計)



		土地の権利関係	
		所有地(16筆)	借地(9筆)
土地の入手または借地目的	菜園・花壇目的 (9筆)	3筆	6筆(内1筆は、進んで菜園・花壇をやっているわけではなく、雑草の管理を目的に活動している)
	その他 (16筆)	計13筆 自身の住宅目的(1筆) わが子の家を建てるため(4筆) 日照と駐車スペースの確保(2筆) 日照の確保(1筆) 谷部への眺望を遮られることを避けるため(1筆) 親の土地を相続した(2筆) 親の住宅が建っていた区画の有効活用(2筆)	計3筆  菜園・花壇の継続依頼を受けて借地(1筆)  雑草の管理依頼を受けて借地(1筆)

		土地の権利関係	
		所有地(16筆)	借地(9筆)
土地の入手または借地目的	菜園・花壇目的 (9筆)	3筆	6筆(内1筆は、進んで菜園・花壇をやっているわけではなく、雑草の管理を目的に活動している)
	その他 (16筆)	計13筆 自身の住宅目的(1筆) わが子の家を建てるため(4筆) 日照と駐車スペースの確保(2筆) 日照の確保(1筆) 谷部への眺望を遮られることを避けるため(1筆) 親の土地を相続した(2筆) 親の住宅が建っていた区画の有効活用(2筆)	計3筆  菜園・花壇の継続依頼を受けて借地(1筆)  雑草の管理依頼を受けて借地(1筆)

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
菜園の利用年数	10年未満	7筆			
	10年以上20年未満	7筆			
	20年以上	11筆			
管理者の居住地		12筆が空き地と隣接			
利用目的	居住環境の維持・向上のため	11筆			
	個人の楽しみ	24筆			
	コミュニティの活性化	2筆			

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
菜園の利用年数	10年未満	7筆			
	10年以上20年未満	7筆			
	20年以上	11筆			
管理者の居住地		12筆が空き地と隣接			
利用目的	居住環境の維持・向上のため	11筆			
	個人の楽しみ	24筆			
	コミュニティの活性化	2筆			

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
菜園の利用年数	10年未満	7筆			
	10年以上20年未満	7筆			
	20年以上	11筆			
管理者の居住地		12筆が空き地と隣接			
利用目的	居住環境の維持・向上のため	11筆			
	個人の楽しみ	24筆			



		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
菜園の利用年数	10年未満	7筆			
	10年以上20年未満	7筆			
	20年以上	11筆			
管理者の居住地		12筆が空き地と隣接			
利用目的	居住環境の維持・向上のため	11筆			
	個人の楽しみ	24筆			
	コミュニティの活性化	2筆			

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
菜園の利用年数	10年未満	7筆			
	10年以上20年未満	7筆			
	20年以上	11筆			
管理者の居住地		12筆が空き地と隣接			
利用目的	居住環境の維持・向上のため	11筆			
	個人の楽しみ	24筆			
	コミュニティの活性化	2筆			

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
管理者	個人	8筆		5筆 (2筆で他者への又貸し)	
	夫婦	10筆			
	隣近所の人たち 3名	0筆		2筆	0筆
栽培作物	野菜	22筆			
	花	17筆			
	果樹	5筆		0筆	
	盆栽	1筆	0筆	0筆	
接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆		1筆	
	行動的に閉鎖	2筆		0筆	
	開放	12筆		8筆	
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫		1筆で倉庫	

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
管理者	個人	8筆		5筆 (2筆で他者への又貸し)	
	夫婦	10筆			
	隣近所の人たち 3名	0筆		2筆	0筆
栽培作物	野菜	22筆			
	花	17筆			
	果樹	5筆		0筆	
	盆栽	1筆	0筆	0筆	
接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆		1筆	
	行動的に閉鎖	2筆		0筆	
	開放	12筆		8筆	
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫		1筆で倉庫	

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
管理者	個人	8筆		5筆 (2筆で他者への又貸し)	
	夫婦	10筆			
	隣近所の人たち 3名	0筆		2筆	0筆
栽培作物	野菜	22筆			
	花	17筆			
	果樹	5筆		0筆	
	盆栽	1筆	0筆	0筆	
接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆		1筆	
	行動的に閉鎖	2筆		0筆	
	開放	12筆		8筆	
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫		1筆で倉庫	

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
管理者	個人	8筆		5筆 (2筆で他者への又貸し)	
	夫婦	10筆			
	隣近所の人たち 3名	0筆		2筆	0筆
栽培作物	野菜	22筆			
	花	17筆			
	果樹	5筆		0筆	
	盆栽	1筆	0筆	0筆	
接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆		1筆	
	行動的に閉鎖	2筆		0筆	
	開放	12筆		8筆	
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫		1筆で倉庫	

自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)



接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆	1筆
	行動的に閉鎖	2筆	0筆
	開放	12筆	8筆
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫	1筆で倉庫

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
管理者	個人	8筆		5筆 (2筆で他者への又貸し)	
	夫婦	10筆			
	隣近所の人たち 3名	0筆		2筆	0筆
栽培作物	野菜	22筆			
	花	17筆			
	果樹	5筆		0筆	
	盆栽	1筆	0筆	0筆	
接道状況	視覚的にも行動的にも閉鎖	5筆		1筆	
	行動的に閉鎖	2筆		0筆	
	開放	12筆		8筆	
菜園・花壇以外の設備		13筆で駐車スペース、6筆で倉庫		1筆で倉庫	

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

		自らの所有地を活用している事例(16筆)		借地をして活用している事例(9筆)	
		菜園・花壇目的で土地を購入(3筆)	菜園・花壇以外の目的で購入した土地を活用(13筆)	自ら地権者に申し出て借地(6筆)	地権者から依頼を受けて借地(3筆)
運営上の課題	金銭的な問題	固定資産税が高い		—	
		水道代が高い			
	栽培に関する問題	においの強い肥料が使えない 野焼きが出来ない 土壌が栽培に向いていない 周辺の住宅に日照が遮られる 周辺の住宅の植栽から伝染病が移る			
	人材に関する問題	協力者や後継者がいない 誰に相談すればいいのかわからなかった			
利用規約	借地期間	/		特に無し	
	借地料金			1筆で農作物の1部を提供	
	制限・ルール			地権者に言われたら使用をやめるが原則 1筆で使用する面積の制限	地権者に言われたら使用をやめるが原則 2筆で雑草の管理の徹底

## 空き地の活用状況

未利用が5割強と多くなっているものの、共同駐車場は27.3%、菜園・花壇は16.3%と、空き地の活用もある程度行われていることが明らかとなった。

## 空き地を活用した菜園・花壇の実態と課題

自身の所有地を活用しているケースと、借地して活用しているケースが見られ、菜園・花壇目的で購入または借地している事例も数多く見られた。

自らの住宅と菜園・花壇が隣接している事例が見られ、空き地を菜園・花壇として活用することで、自宅の居住環境の向上を図っていることが明らかとなった。

居住環境の維持向上のためを利用目的としている事例が見られ、団地全体の環境の維持・向上が意図されていることが明らかとなった。

# 空き地活用による郊外戸建て住宅団地のスマート・シュリンクの可能性

## 空き地を活用した菜園・花壇の実態と課題

25筆中11筆と多くの空き地が、20年以上前と古くから菜園・花壇として活用されていることが明らかとなった。

隣近所の人たち3名で借地をしているケースが見られるなど、菜園・花壇活用を通じたコミュニティの維持の可能性も明らかとなった。

運営上の課題として、固定資産税が高い等の金銭的な問題、に強い肥料が使えない等の作物栽培上の問題、協力者や後継者がいないこと等の人に係わる問題が明らかとなった。



郊外戸建て住宅団地におけるスマートシュリンクの可能性を確認できた。

これらの動きを強化して、スマート・シュリンクを促進していくためには、固定資産税や水道料金の優遇等の行政による支援と共に、自治会など地元組織が中心になって菜園・花壇への理解を求めるとともに利用のための仕組みづくりをしていくことが求められる。