

郊外・既成市街地の再生に向けたスポンジ化対策要綱（素案）

令和8年〇月〇日 〇〇決定

（目的）

第1条 人口減少などの急速な進行に伴い、空き家・空き地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が全国的に進行している。都市のスポンジ化が進行すると、生活利便性の低下、コミュニティの希薄化、治安・景観の悪化、地域の魅力の喪失、更なる空き家・空き地の増加、といった悪循環を引き起こす可能性が高まるため、早期に対策に取り組む必要がある。

都市のスポンジ化に対応するためには、空き家・空き地の発生抑制と利活用の促進が図られるよう、居住者や事業者などに選ばれる、暮らしやすく魅力的で、住み続けたい・住んでみたいまちづくりを持続的に進めることが求められる。

この要綱は、都市のスポンジ化対策の基本的な考え方や施策の方向性、取り組みの進め方を示し、地域住民・事業者などと市が協働で取り組みを進める際の指針とすることを目的とする。

（スポンジ化対策の対象地域）

第2条 高度経済成長期に開発されたニュータウンなど、同世代が一斉に入居し、将来的に中古住宅ストックが大量に発生する事が想定される地域や、山麓部に形成された既成市街地など、老朽化した建物が多く、既に空き家・空き地が発生している地域などを対象とする。

（スポンジ化対策の基本的な考え方）

第3条 都市のスポンジ化対策は、地域ごとの多様な課題に対して、地域特性を活かした様々な取り組みを総合的に実施する必要があるため、「空き家・空き地の市場流通の促進」とあわせて、地域全体での「暮らしの質の維持・充実」や「地域ブランド力の強化」と、それらの取り組みを持続的に推進する「活動の担い手づくり」の4つの観点から施策をパッケージ化し、地域の魅力や課題をよく知る地域住民や事業者などと市が連携して取り組むことを基本的な考え方とする。

（空き家・空き地の市場流通の促進に向けた施策の方向性）

第4条 新たな居住者を呼び込むため、空き家や空き地の市場流通を促すとともに、建て替えの促進や良好な住宅ストックの形成に取り組む。

（1）空き家や空き地の活用促進

所有者などの意識啓発を行うとともに、戸建ての空き家や共同住宅の空き室の改修、老朽家屋の解体、良質な住宅供給、新規居住者の住み替えなどを支援する。

（2）建築が難しい土地の活用促進

建築基準法上の道路に接道しない土地や狭小な土地などについて、活用促進に向けた広報啓発を充実させるとともに、接道や敷地の条件を整え、建築しやすい土地にする取り組みを支援する。

（3）良好な住宅ストックの形成促進

所有者などの意識啓発を行うとともに、住宅の適切な管理・修繕や、耐震化などによる質の向上、建て替えなどの取り組みを支援する。

（暮らしの質の維持・充実に向けた施策の方向性）

第5条 居住者が将来にわたって暮らしやすいまちにするため、日常生活圏での様々な生活サービス

や移動環境の維持・充実に取り組む。

(1) 生活サービスの確保

日常生活圏の中心となる生活利便施設を維持する取り組みとあわせて、住宅地での店舗などの立地や、買い物不便地における移動販売の実施、地域住民の居場所づくりなどの取り組みを促進する。

(2) 移動環境の維持・充実

①公共交通の維持・充実

路線バスを使いやすくするサービス改善に取り組むとともに、地域住民による「乗って支える活動」を支援する。また、公共交通が行き届きにくい地域では、地域コミュニティ交通の運行や様々な手段の活用などにより、日常生活の足を確保する取り組みを推進する。

②自転車や新たなモビリティなどの利用環境の充実

駐輪場整備やシェアリングサービスの導入などにより、自宅と駅やバス停、商業施設などをつなぐラストワンマイルの充実に向けた取り組みを推進する。

(地域ブランド力の強化に向けた施策の方向性)

第6条 居住者に選ばれるまちにしていくため、人を惹きつけるそれぞれの地域ならではの個性に磨きかけるとともに、住民や訪れた人が魅力的なまちとを感じるよう、駅や公園などのリノベーションや良好なまちなみの形成に取り組む。

(1) 人を惹きつける地域固有の魅力の再確認と磨き上げ

地域が有する歴史遺産などの資源や、眺望景観、生活文化、身近にある六甲山系の自然、都市近郊の農村や里山などを、地域固有の魅力としてまもり、そだて、磨き上げ、活かす取り組みを促進する。

(2) 日常生活の場の魅力向上

①地域の顔となる場所の魅力向上

鉄道駅周辺などの地域の顔となる場所において、駅舎や駅前広場などのリニューアルによる高質化や賑わいの創出、空き店舗などの利活用を進める。また、憩いと潤いを生む緑の創出や様々な主体による良好なまちなみの維持・形成の取り組みを推進する。

②公園を活用した魅力向上

子育て層など多様な利用者のニーズを踏まえた公園のリニューアルを行うとともに、公園の一部において、菜園やレンタルスペース、都市型スポーツなど従来の使い方にとらわれない新たな利活用を推進する。

③空き家・空き地を活用した新たな魅力づくり

空き家・空き地を地域のコミュニティスペースや菜園、アーティストの活動拠点などとして活用する取り組みや、未利用市有地を地域活動などの場として活用する取り組みを促進する。

(活動の担い手づくりに向けた施策の方向性)

第7条 スポンジ化対策をそれぞれの地域の特性に応じて持続的に進めるため、多様な人材や事業者などとの交流の場を提供し、活動への参画を促すことにより、担い手となる人材の養成や組織づくりを進めるとともに、持続的な活動に向けた支援を行う。

(スポンジ化対策の進め方)

第8条 スポンジ化対策の対象地域において、幅広く本要綱を周知し、地域住民などとの意見交換などを行い、地域活動の担い手となる人材を発掘するとともに、スポンジ化対策の機運を高めながら、地域の課題を解決するための施策パッケージを協働で検討する。

事業者などに対しても幅広く要綱を周知し、リノベーション・DIY 事業者や学生、NPO など、空き家活用の多様な担い手の掘り起こしや、買い物や交通などの生活サービスの担い手となる事業者への働きかけを行うとともに、事業者と地域住民などとの連携を促す仕組みづくりを進め、協働により施策をパッケージで実施する。

地域ごとの取り組みの成功事例や知識・経験を蓄積することで、他地域へ展開し、より効果的な取り組みの実施につなげるとともに、施策の充実や本要綱の改定を適宜行う。

附 則

(施行期日)

この要綱は、令和8年〇月〇日から施行する。