

宅地を中心とした地域で、
中長期的に土地利用の問題が
深刻化するおそれのある地域の管理構想について

令和2年2月10日

「2019年とりまとめ」において、今後展望していくことが求められた地域

都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域において、
中長期的に土地利用の課題（空き地、空き家等）が深刻化するおそれのある地域

第14回国土管理専門委員会においてお示した、検討対象地域の限定要件

- ・ 公共交通（鉄道駅）から1km以内の国勢調査(2015)の小地域
 - ・ 過疎地域自立促進特別措置法に基づく指定を受けている地域の平均人口密度48.2人/km²以下の国勢調査の小地域^{※1}
- を除く

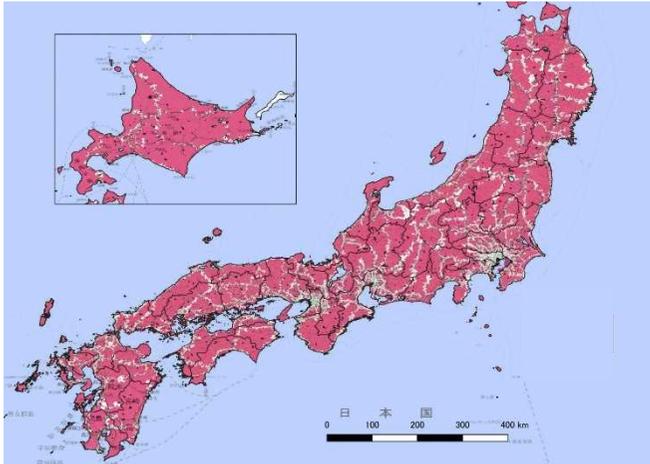
→ 宅地を中心とした土地利用以外の地域も多数含まれることになることから、
検討の対象となる地域を限定する要件に、以下を追加する。

- ・ 都市地域外で農業地域又は森林地域である地域を除く^{※2}

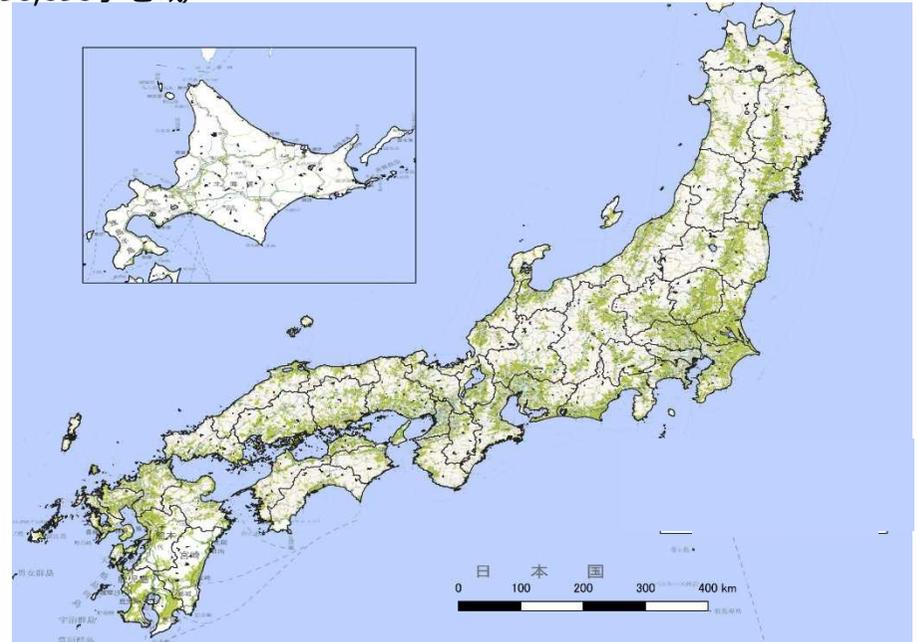
※1：H29年4月時点、※2：国土利用計画法第9条第2項の都市地域、農業地域及び森林地域を指す。

都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域の絞り込み

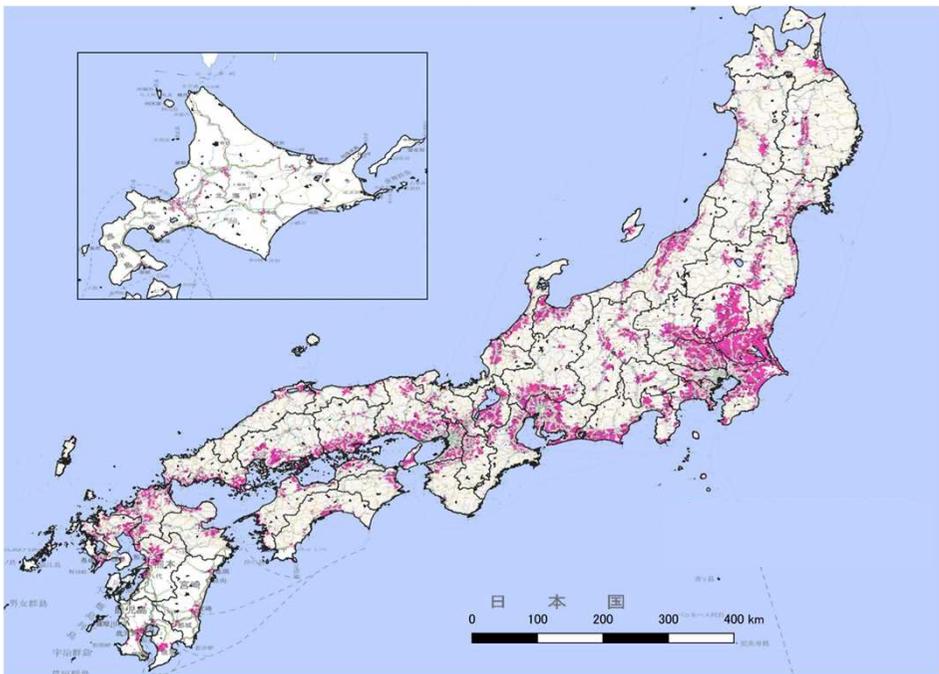
① 駅から1 km以内の地域を除外
(全219,059小地域→117,312小地域)



② 過疎地域平均人口以下の地域を除外
(90,690小地域)



③ 都市地域外で農業地域又は森林地域である地域を除く (= 都市地域等) (70,159小地域)



※ () 内は、対象地域となる小地域の数

※ 1駅からの直線距離1km以内のエリアとの重複が5%以下の小地域

※ 2過疎地域の平均人口密度48.2人/km²以下の小地域を控除

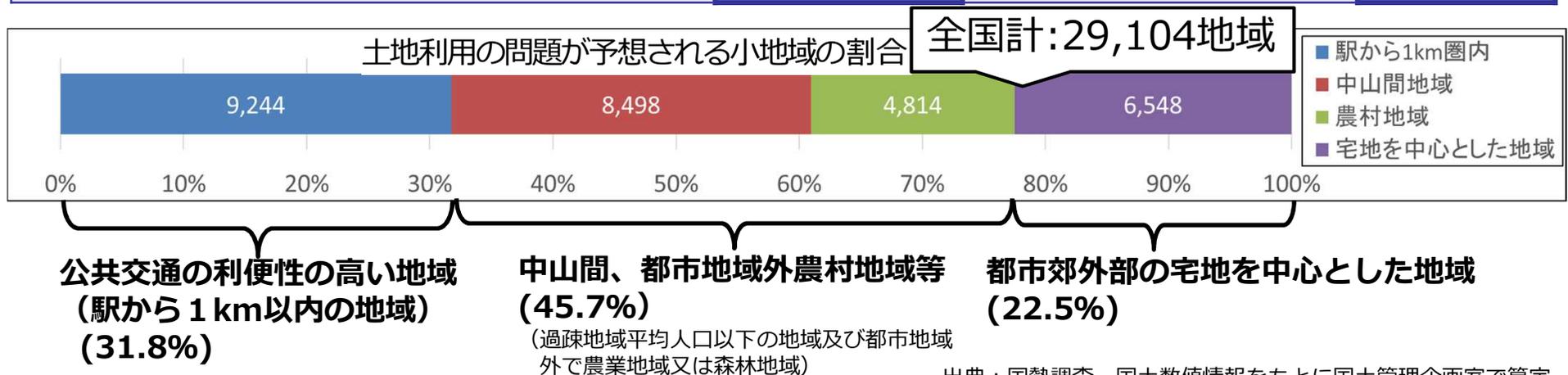
※ 3都市地域を95%含む小地域及び農業地域が占める割合が50%より少なくかつ森林地域が占める割合が50%より少ない小地域

※ 小地域とは国勢調査で定める町丁・字等で集計した地域（一部秘匿処理あり）

3 都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域の絞り込みに伴う分析

- 都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域（小地域数：70,159）においては、約9.3%が中長期的に土地利用の問題が予想される小地域(※)に該当。
 ※高齢化率40%以上、若年人口率10%以下、2000年から2015年の間に世帯減少が発生している小地域（2015年国勢調査）
- なお全国（小地域数：219,059）では、約13%が中長期的に土地利用の問題が予想される小地域に該当（うち、31.8%が交通利便性が高く将来的にも利活用の可能性が高い地域、45.7%が中山間地域や農村地域で、22.5%が宅地を中心とした地域）

| | 対象となる小地域数(A) | 土地利用の問題が予想される小地域※数(B) | B/A(%) |
|---|--------------|-----------------------|--------|
| 全国 | 219,059 | 29,104 | 13.3% |
| 駅から1km以内の地域を除外 (周辺地域と比較して公共交通の利便性が高い地域を除外) | 117,312 | 19,860 | 16.9% |
| 過疎地域平均人口以下の地域を除外 (昨年度から既に検討している中山間地域等を除外) | 90,690 | 11,362 | 12.5% |
| 都市地域外で農業地域又は森林地域である地域を除く(=都市地域等) | 70,159 | 6,548 | 9.3% |

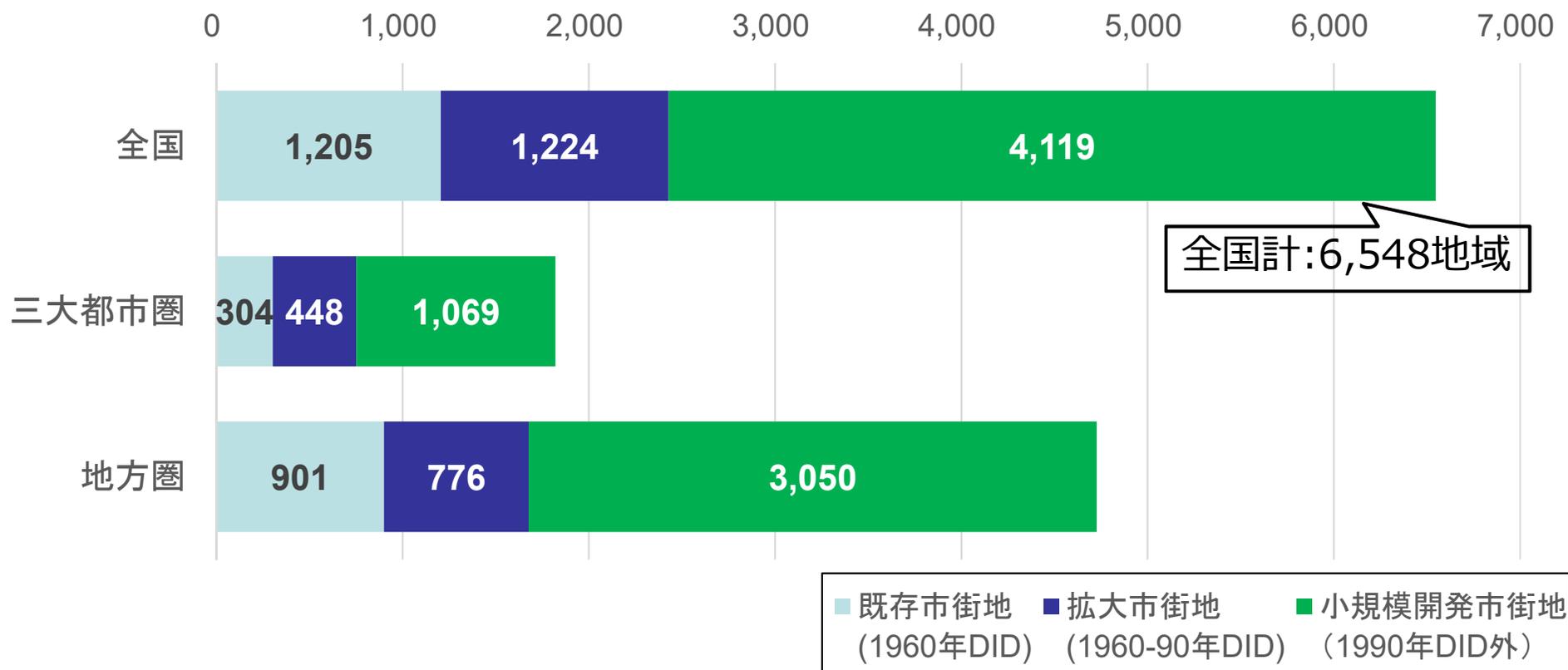


出典：国勢調査、国土数値情報をもとに国土管理企画室で算定

4

都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域で、 土地利用の問題が予想される地域の分析（地域数）

- 都市郊外部における宅地を中心とした地域で土地利用の問題が予想される地域は、全国で6,548地域。
- DIDへの編入時期から分類すると、**小規模開発市街地（4,119）**が多くなっている。



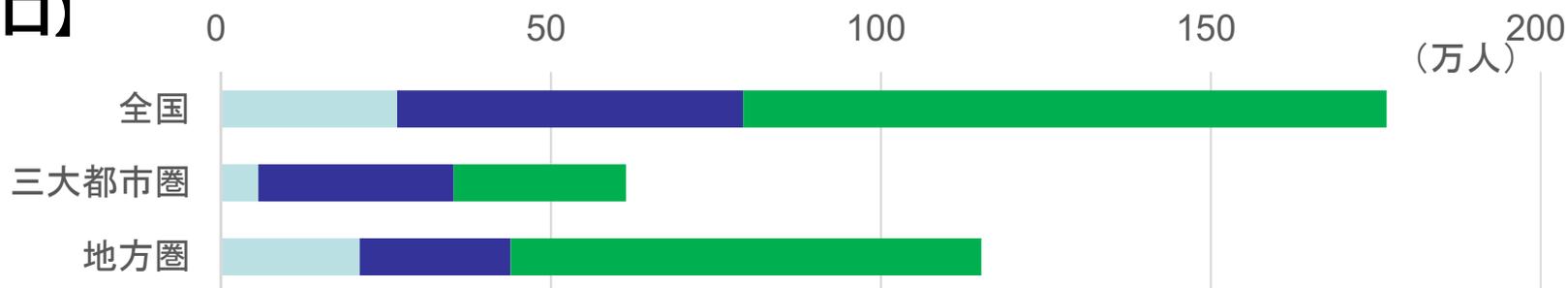
※1 三大都市圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県を指し、地方圏はそれ以外の道県を指す。

※2 第15回国土管理専門委員会において、1960年から現在までのDIDの変遷から、① 1960年のDID 地区を「既存市街地」、② 1960年から1990年にDIDに編入された地区を「拡大市街地」③ 1990年までにDIDに編入されなかった地区を「小規模開発市街地」と定義

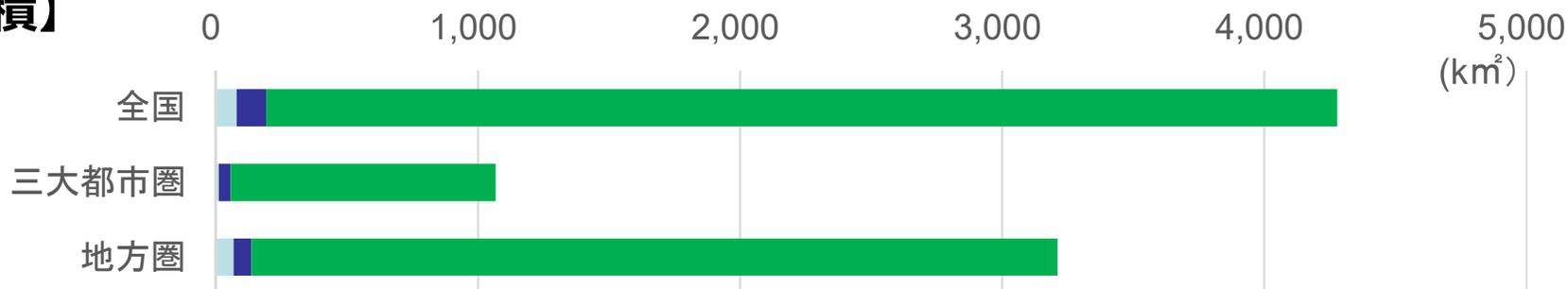
5 都市郊外部（非農村部）における宅地を中心とした地域で、土地利用の問題が予想される地域の分析（人口、面積）

- ・ 都市郊外部における宅地を中心とした地域で土地利用の問題が予想される地域の人口は、全国で約180万人。（三重県・熊本県の人口とほぼ同じ）
なお面積は、全国で約4,200km²。（富山県とほぼ同じ程度の面積）
- ・ 小規模開発市街地に次いで、拡大市街地の人口が（特に三大都市圏において）多くなっている。

【人口】



【面積】

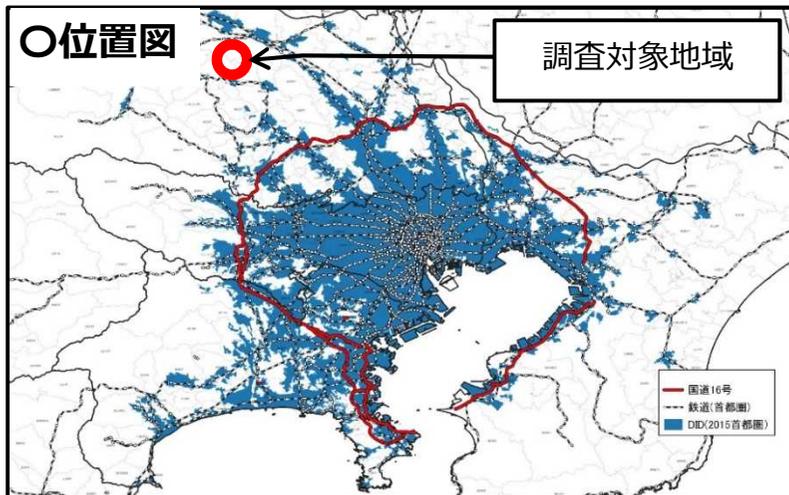


■ 既存市街地 (1960年DID) ■ 拡大市街地 (1960-90年DID) ■ 小規模開発市街地 (1990年DID外)

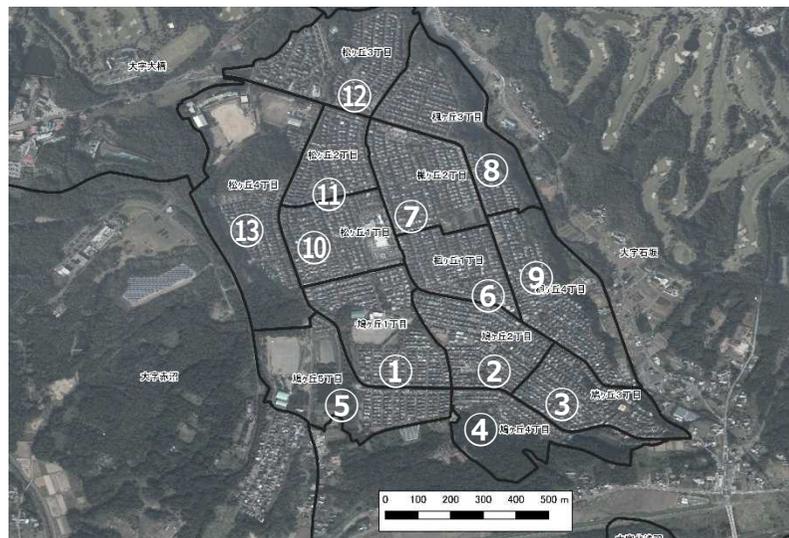
〈参考〉

| | 全国 | | 三大都市圏 | | 地方圏 | |
|-----------------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|
| | 面積(千km ²) | 人口(百万人) | 面積(千km ²) | 人口(百万人) | 面積(千km ²) | 人口(百万人) |
| 対象地域(P2の③都市地域等) | 42 | 39 | 12 | 15 | 30 | 24 |
| 全体 | 378 | 127 | 54 | 66 | 324 | 61 |

- 前回の委員会で、小規模開発市街地の事例として京都府A地区を紹介したが、小規模開発市街地と拡大市街地の状況（自治会等のコミュニティの組織・活動等）の違いを分析するため、埼玉県のB地区で調査を実施。



1985年～90年にDIDに編入



13地区で構成

○交通アクセス等

- 最寄り駅までの距離：5.3km
路線バスで約13分(毎時4本程度)
自家用車で約10分
- スーパー、飲食店、病院などは、地区内に存在
- 小学校・高校が地区内にあり。

○都市の状況

- 市街化区域（大部分が第1種低層住居専用地域）
※隣接する一帯は、市街化調整区域

○人口データ

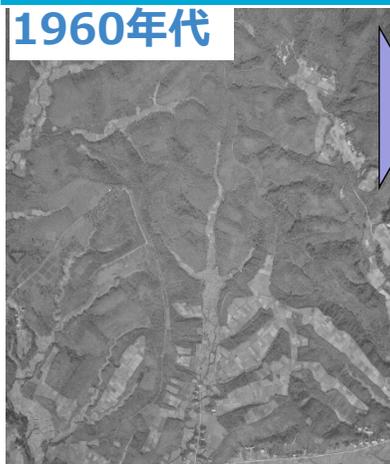
| 項目 | 2000年 | | 2015年 | 増減 | |
|-------------|------------------|---|------------------|--------|--------|
| | | | | 数 | 割合 |
| 人口 | 9,468 | ↓ | 7,210 | △2,258 | △23.8% |
| 世帯 | 3,014 | ↓ | 2,971 | △43 | △1.4% |
| 若年人口 (率) | 1,015 (10.7%) | ↓ | 456 (6.3%) | △559 | △55.1% |
| 高齢人口 (率) | 1,157 (12.2%) | ↑ | 3,264 (45.3%) | 2,107 | 282.1% |
| 世帯当り人 数 | 3.14 | ↓ | 2.43 | △0.71 | △22.6% |

出典：国勢調査、当該町統計データ、国土地理院航空写真

7 事例調査概要（埼玉県B地区）：形成と歴史

三大都市圏
拡大市街地

1960年代



1970年代



1980年代



1990年代

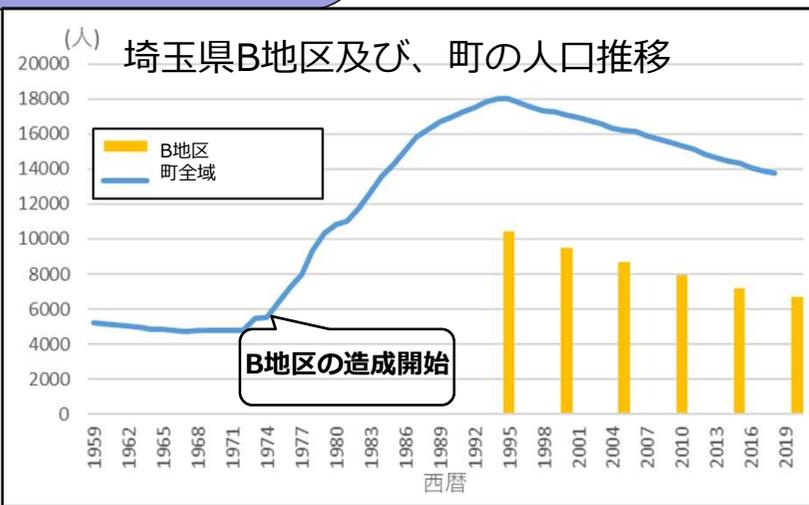


2000年代



1970年代から90年代にかけて
民間事業者が段階的に整備

※B地区では、良好な居住環境の維持を目的に**建築協定及び緑化協定**を締結し、壁面の位置、垣や柵の構造、建物の高さ、敷地外周植栽などの規制・基準を設定

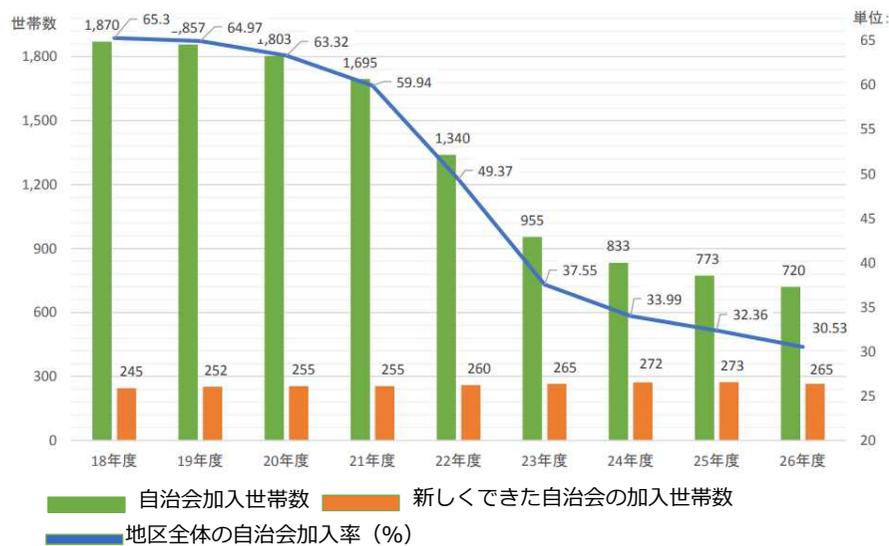


出典：国勢調査、当該町統計データ、国土地理院航空写真
※：B地区の人口データは統計のある1995年以降のみ掲載

- B地区内の自治会は近年再編。
- 活動の充実・強化のための加入率の向上が今後の課題。

- ・ 13の自治会が丁ごとに組織されている。
- ・ 当初は地区全体で1つの自治会が組織されていたが、意見の相違等による複数の組織への分化や加入率低下を受け、平成30年10月に現行の体制に再編された。
- ・ 現在、自治会への住民加入率は概ね3～4割程度（住民ヒアリングによる）。
- ・ 清掃活動等のほか、空き家等に対する相談に対応（蜂の巣の撤去など）している自治会もある。
- ・ 活動の充実・強化のための加入率の向上が今後の課題。
- ・ なお、B地区中心部の町の施設には、社会福祉協議会や、町が指定する管理者が運営するカフェ、シェアオフィス・移住推進センターが入っており、頻繁にイベントが開かれるなど、自治会加入の有無を問わず、住民が集まる環境はある。

■ B地区住民の自治会加入率の推移（再編前）



(当該町ホームページより)



B地区中心部のコミュニティ施設
(上) 物販・カフェ・社会福祉協議会スペース
(下) 移住推進センターの物件掲示板、シェアオフィス



- ・ 2019年12月11日に、B地区内コミュニティ施設にて住民意見交換会を開催。
（13名の地域住民が参加）
- ・ 地域の現状、取組、将来展望などを座談会形式で聞き取り。

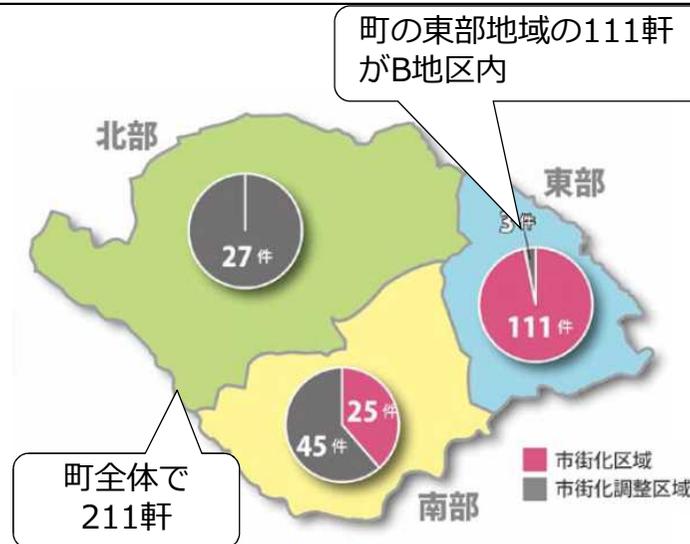
住民意見交換で得られた知見①

◆ 空き家の状況について

- ・ B地区全体の空き家は111軒であり、町全体（211軒）の約半数を占める（※2016年3月時点、町の調査による）。
- ・ 第1期（1973～76年）に分譲されたB地区南東部の空き家が多く発生。
- ・ 原因としては、夫婦のいずれかが亡くなり子ども宅や施設へ入居、地区外への入院など。
- ・ 転出前に隣家に声をかける場合もあるが、長期入院の場合などは、把握することが難しい。

◆ 空き家の発生、土地利用・管理の問題点について

- ・ 空き家の発生により、住民が実感している悪影響は以下の通り。
 - － 植物の繁茂（特に隣家からの越境、景観悪化、電線への支障等）
 - － 動物の巣・すみつき（特にハチ。アライグマなども懸念）



植栽が繁茂した空き家。所有者に連絡し、管理行為が行われたものの、再度繁茂しつつある。

住民意見交換で得られた知見②

◆ 地域・住民による取組等

- ・ 八子の巣撤去や越境枝の切除など、自治会や隣家の住民等が実施する場合もある。
- ・ しかし、個人宅の敷地のため、個人情報保護や私有財産の観点から対応には限界があり、行政の取組や支援するNPO等組織が必要と感じている。

※当初、建築協定・緑化協定に基づく管理費を開発事業者が徴収・運用し、道路に面した法面等の個人敷地内の植栽の管理を実施していたが、分譲終了間際の1994年以降解消。

- ・ 町により空き家バンクの施策は実施されているが、現在のところ成約は限定的。

◆ 地域の将来に対する住民の懸念

土地の利用・管理自体というより、**高齢化と人口減少が進展した場合の生活利便性等への懸念が大きい。**

- ・ アクセスの悪さ（高齢者の運転免許返納の動きなど）
- ・ 買い物施設が撤退した場合の生活利便性、弱者支援
- ・ 高齢化が進む中でのコミュニケーション・見守り機能

- 市町村ヒアリング及び住民意見交換会等で地域住民の意見をヒアリングした三大都市圏の拡大市街地である京都府A地区と埼玉県B地区の2地区を下表で比較。

| | 開発時期 | 地域共有の土地利用・管理 | コミュニティの状況 | 空家率/空地率 | 課題 |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 京都府A地区 (三大都市圏、DID外の小規模開発市街地) | 1980年代 初頭 | 道路、水道施設、 自治会館(自治会 で所有・管理) | 活発 (水道施設の管理 等の活動、空地の 有効活用の検討 等) | 空家率 26% 空地率 56% (※1) | <ul style="list-style-type: none"> 空き地・空き家の増加に伴う植物の繁茂による道路等への影響の深刻化、水道への影響 法面崩壊等の災害リスクの増大 台風等による空き家の破損、破片の飛散による周辺家屋等への影響 水道施設等の維持管理の継続 |
| 埼玉県B地区 (三大都市圏DID 内の拡大市街地) | 1970年代 ～ 1990年代 (段階的 に開発) | 所有する宅地以外 は行政の管理 | 加入率の向上、 活動内容の充実 等に課題 | 空家率 3.4% (※2) 空地率情報なし (外観上、区画の大部分に住宅が建てられている) | <ul style="list-style-type: none"> 空き地・空き家からの隣家への越境枝 空き家等での八木の営巣 高齢化、人口減少が進展した場合の生活利便性等への懸念 |

※1：国土管理企画室調べ

※2：町調査のB地区内空家戸数(111軒)及びB地区造成時の計画戸数(3300戸)から算出

○**地域共有の土地利用がなく、特に、宅地が地域の大部分を占める場合、また、近隣の空き地・空き家の課題にとどまる場合には、地域住民主体で土地利用・管理に関する取組を進める必要性が低い可能性がある。**

※B地区は、今後空き家・空き地が地域全体の課題となるほど進行するかは不透明。

○**空家率・空地率が高い場合、宅地を中心とする地域として存続させるか、他の地目へ転換させるか等の検討が必要となる可能性がある。**

○**自治機能(コミュニティ)が成熟していない場合や不活性の場合には、取組への参加や合意形成が難しいことが想定されるなど、地域住民主体で取り組む実行性が低い可能性がある。**

※ただし、この場合も土地利用・管理の観点からでなく、地域共通の特定の課題を切り口に取組が進む可能性はある。

- 先行して調査した2事例に加えて、一般的な自治体のコミュニティの状況を把握するため、既存アンケート調査より整理
- 回答のあった507市区において、地区内で活動する**地縁型住民自治組織があると回答した自治体は約99%**
(地縁型住民自治組織とは、町内会などの比較的狭い区域で住民に最も近い立場で住民相互の親睦や地域課題に取り組むために組織された任意の団体及びその連合会等)
- 主な活動内容は「地域の環境美化、清掃活動」、「地域の防災活動」、「住民相互の連絡(回覧板、会報の回付等)」であり、「**地区ごとの地区カルテづくりや総合計画づくり**」を実施している**地縁型住民自治組織があるのは66自治体(約13%)**

N=503

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|------------------------------|-----------|--------------|
| 地域の環境美化、清掃活動 | 466 | 92.6% |
| 地域の防災活動 | 459 | 91.3% |
| 住民相互の連絡(回覧板、会報の回付等) | 448 | 89.1% |
| 盆踊り、お祭り等の親睦行事 | 440 | 87.5% |
| 地域の安全確保 | 427 | 84.9% |
| 集会施設等の維持管理 | 421 | 83.7% |
| 自治体の広報誌等の回付等行政からの連絡事項伝達 | 405 | 80.5% |
| スポーツ・レクリエーション活動 | 383 | 76.1% |
| 行政機関・議会に対する要望、陳情等 | 366 | 72.8% |
| 環境保全・リサイクル活動 | 364 | 72.4% |
| 生活道路、街路灯等の維持管理 | 341 | 67.8% |
| 地域福祉・介護・保健活動 | 327 | 65.0% |
| 芸術・文化活動 | 257 | 51.1% |
| 集会施設等の運営計画づくり | 249 | 49.5% |
| 児童・生徒に対する学校教育支援 | 232 | 46.1% |
| 地区ごとの地区カルテづくりや総合計画づくり | 66 | 13.1% |
| 地域の総合的な長期ビジョンの策定 | 53 | 10.5% |
| わからない | 26 | 5.2% |
| その他 | 12 | 2.4% |
| 無回答 | 1 | 0.2% |

表：地縁型住民自治組織の活動テーマ

N=507

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|------|-----|-------|
| 1 ある | 503 | 99.2% |
| 2 ない | 3 | 0.6% |
| 無回答 | 1 | 0.2% |

表：自治会・町内会等の地縁型住民自治組織の有無

N=503

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|--------------------|-----|-------|
| 1 町丁目より狭い範囲 | 110 | 21.9% |
| 2 町丁目程度 | 328 | 65.2% |
| 3 小学校区程度 | 11 | 2.2% |
| 4 中学校区程度 | 5 | 1.0% |
| 5 (平成の合併時の) 旧市町村単位 | 0 | 0.0% |
| 6 その他 | 37 | 7.4% |
| 無回答 | 12 | 2.4% |

表：自治会・町内会等の地縁型住民自治組織の大きさ・範囲

<アンケートの概要>

- (1) 調査主体 地域コミュニティの活性化に関する研究会(事務局：公益財団法人日本都市センター)
- (2) 調査対象 812都市自治体(789市、23特別区)の地域コミュニティ担当所管課
- (3) 調査期間 平成25年11月19日～12月18日
- (4) 回収率 507市区(62.4%)

※地域コミュニティの活性化に関する研究会(事務局：公益財団法人日本都市センター)アンケート調査(都市自治体における地域コミュニティの現状及び関係施策等に関するアンケート調査(2013年11月実施))より国土交通省国土政策局が作成

- 回答のあった507市区において、地区内で活動する**協議会型住民自治組織があると回答した自治体は約49%**
(協議会型住民自治組織とは、地縁型住民自治組織、ボランティア団体、NPO、学校、PTA、企業等の多様な主体による、地域課題の解決のための組織)
- 主な活動内容は「地域のまちづくりへの参加」、「地域の防災活動」、「地域の安全確保」であり、「**地区計画等の策定への参加**」をしている**協議会型住民自治組織があるのは100自治体(約40%)**

N=248

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|-------------------------|------------|--------------|
| 地域のまちづくりへの参加 | 186 | 75.0% |
| 地域の防災活動 | 180 | 72.6% |
| 地域の安全確保 | 173 | 69.8% |
| 地域の環境美化、清掃活動 | 170 | 68.5% |
| 盆踊り、お祭り等の親睦行事 | 166 | 66.9% |
| スポーツ・レクリエーション活動 | 159 | 64.1% |
| 地域福祉・介護・保健活動 | 155 | 62.5% |
| 環境保全・リサイクル活動 | 142 | 57.3% |
| 芸術・文化活動 | 137 | 55.2% |
| 児童・生徒に対する学校教育支援 | 115 | 46.4% |
| 住民相互の連絡(回覧板、会報の回付等) | 102 | 41.1% |
| 地区計画等の策定への参加 | 100 | 40.3% |
| 地域づくりに関する政策提言 | 91 | 36.7% |
| 行政機関・議会に対する要望、陳情等 | 78 | 31.5% |
| 集会施設等の維持管理 | 75 | 30.2% |
| 生活道路、街路灯等の維持管理 | 61 | 24.6% |
| 集会施設等の運営計画づくり | 54 | 21.8% |
| 自治体の広報誌等の回付等行政からの連絡事項伝達 | 50 | 20.2% |
| 地区内の新しい団体への支援 | 44 | 17.7% |
| その他 | 32 | 12.9% |
| 地区の活動力掘り起こしのための事業公募 | 30 | 12.1% |
| 無回答 | 3 | 1.2% |
| わからない | 2 | 0.8% |

表：協議会型住民自治組織の活動内容

N=507

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|------|-----|-------|
| 1 ある | 248 | 48.9% |
| 2 ない | 254 | 50.1% |
| 無回答 | 5 | 1.0% |

表：協議会型住民自治組織の有無

N=248

| 選択肢 | 回答数 | 割合 |
|-------------------|-----|-------|
| 1 小学校区程度 | 139 | 56.0% |
| 2 中学校区程度 | 26 | 10.5% |
| 3 (平成の合併時の)旧市町村単位 | 29 | 11.7% |
| 4 その他 | 52 | 21.0% |
| 無回答 | 2 | 0.8% |

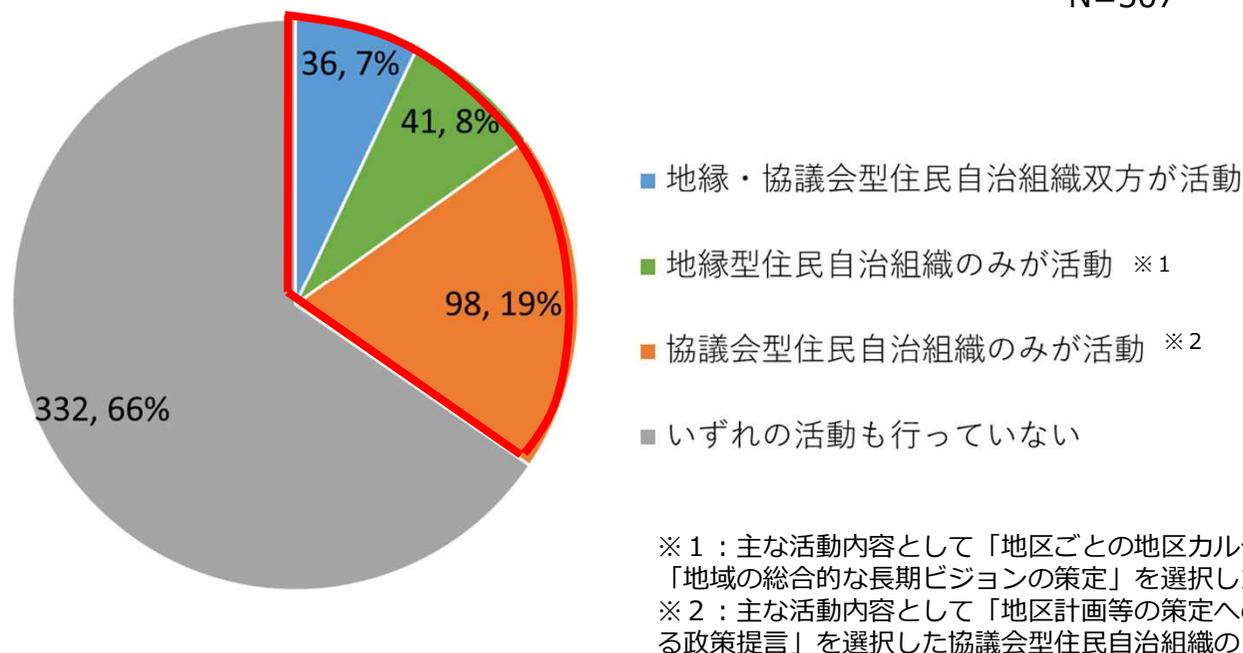
表：協議会型住民自治組織の大きさ・範囲

※地域コミュニティの活性化に関する研究会(事務局：公益財団法人日本都市センター)アンケート調査(都市自治体における地域コミュニティの現状及び関係施策等に関するアンケート調査(2013年11月実施))より国土交通省国土政策局が作成

- 回答のあった507市区のうち約3割で、**地域コミュニティの活動において地域計画の策定等を地縁型住民自治組織及び協議会型住民自治組織にて行っている。**

地区計画等を活動目的としている地域を有する自治体数（割合）

N=507



図：都市自治体における地域コミュニティの活動の状況

地域の自治組織でも管理構想の策定の担い手となれる可能性がある。

A地区、B地区、長野市旧中条村での調査等を踏まえ、管理構想の策定の必要性等について、以下のような仮説が導かれる。

◆管理構想策定の必要性について

- 宅地、農地、森林等の土地利用が混在している地域については、土地利用・管理に関する課題が地目横断的・複合的に発生※することから、こうした課題への対応や取組主体の役割分担・連携について地域における合意形成を行う必要があるため、管理構想策定の必要性が高い。

※鳥獣被害など、宅地、農地、森林それぞれに発生の要因があり、地目横断的に取り組みを考える必要性が高い課題を想定

- 宅地を中心とした地域であっても、宅地を農地にするなど地目の転換を検討する場合は、管理構想策定の必要性が比較的高い。

◆地域における自治組織の活動について

- 地域が主体的に議論するためには、自治機能（コミュニティ）が活発であることが重要である。
例えば、道路、水路、森林、公園など地域で管理している土地が存在する地域は、自治機能が活発な可能性が高く、こうした地域では、地域管理構想を策定する実行性が高まる。

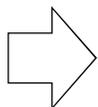
上記を検証するため、検討の対象を「宅地を中心とした地域」から拡大し、宅地と農地などの複数の地目が混在する地域や、平野部における農村地域などを対象に、追加のヒアリング調査を実施

◆土地利用をもとにした地域の分類と地域管理構想の必要性

| | | 宅地を中心とした地域 | | | 農地を中心とした地域 | | |
|-----------------------|----|---------------------------|------------------------------------|---|-------------------------------|-------------|------|
| | | 既存市街地 (中心市街地、 旧市街地) | 拡大市街地 ニュータウン・一団地開発 | 小規模開発市街地 宅地と農地などの複数地 目が混在する地域 | 平地農村 地域 | 中山間地域 | |
| 土地利用 | 特徴 | 宅地がほとんどを占める | 中心市街地に生業を持つ人のベッドタウンが多く、宅地がほとんどを占める | 宅地、農地、森林などが混在（エリア分けが困難なケースがある） | 農地が主要な地域 | 農地と森林が主要な地域 | |
| | 宅地 | ◎ | ◎ | ○ | △ | △ | |
| | 農地 | × | × | ○ | ◎ | ○ | |
| | 森林 | × | × | △ | △ | ○ | |
| 管理に関する問題 (土地利用の課題) | | 空き家・空き地 (場合によって共有地の管理) | 空き地・空き家 (場合によって共有地の管理) | 空き地・空き家、未造成宅地 (場合によって共有地の管理) | 空き家・空き地、耕作放棄地、放置森林、農道等の共有地の管理 | | |
| 地区の例 | | - | B地区 | A地区 | C地区 | D地区 | 旧中条村 |

「仮説」 地域管理構想の必要性は比較的低い傾向

地域管理構想の必要性が比較的高い傾向



地域管理構想の策定の必要性の確認のために、
策定の必要性が高いと思われる地域を中心に、さらなる事例調査を実施

前頁を踏まえて、まずは、宅地と農地などの複数地目が混在する地域や平地農村地域を対象に追加のヒアリング調査を実施

C地区の概要

人口：13,180人（平成31年4月1日現在）
高齢化率：30.4%（平成31年4月1日現在）

（農業等の概要）

総農家数は286戸でそのうち販売農家数は136戸、自給的農家の割合は52%ほどである。経営耕地面積は105haであるが、耕作放棄地の割合が17%程度。果樹を基幹に水稲、露地野菜・施設野菜を組み合わせた複合経営を行っている地域である。また花卉栽培が専業で行われている。国道の開通により道路沿線の市街化が進んでいる。（農業振興地域整備計画、農林業センサス2015）

（土地利用に関する取組の特徴）

C地区の協議会型の自治運営組織では、土地利用や景観の課題を解決するため、地域の特性や個性に応じた地域土地利用計画を策定し、取組を進めている。

C地区航空写真



C地区航空写真（国土地理院 地理院タイル：全国最新写真（シームレス）より）

C地区のある自治体の特徴

- C地区のある自治体では、合併前の旧市町村単位において協議会型の自治運営組織が存在し、自治活動が活発に行われている。
- 多くの地区で、耕作放棄地や空き家等について住民は地域活力の低下をはじめ、景観の悪化や病虫害などの悪影響を問題視（認識）して対策に取り組んでいる。
- 新規の住民が入ってくる地域では、自治会活動に参画しない住民も増えており、課題となっている。

ヒアリングにより得られた知見

（農地・宅地混在地域での悪影響の知見）

- 農地、宅地が混在している地域では、住環境に対しては、耕作放棄地等により景観や病虫害などの悪影響が生じている可能性がある。営農環境に対しても、農地に係る日照・通風への悪影響や、防除その他の作業において発生する音、臭い等に係る近隣住民とのトラブルなど、支障をきたす事例もみられる。

（農地・宅地混在地域でのコミュニティ活動における知見）

- 新興住宅が増加している地域においては、自治会活動に積極的に参加しない人が増えるなど、新住民と旧住民とのまとまりが課題となっている可能性がある。

D地区の概要

人口：1,810人、高齢化率：16.7%（平成27年10月1日現在）

（地区の概要）

- 全域が市街化調整区域かつ農業振興地域であり、農業地域を主体とした地域に既存の集落地域が点在する。平成10年代に建てられた住宅団地があり、約900人が住んでいる。
- 平成18年に地域高規格道路の開通に伴い、地区の北側にインターチェンジが設置され、令和元年に道の駅が開設された。
- 農業従事者平均年齢：57.0歳、農業従事者数：282人
- 施設園芸や葉物野菜を中心とした畑作地帯であり、耕作放棄地率は約2%と低い。

D地区の特徴

- 市街化調整区域では新規の開発を厳しく制限しているため、開発をコントロールできているが、集落を維持するために外から居住しようとする方々が、住宅を取得することが難しい。
- 地域の自治会加入率は約8割。
- 自治体内275農業集落のうち、245農業集落で寄り合いを開催しており、そのうち約半数の農業集落で「農道・農業用排水路・ため池の管理」、「集落共有財産・共用施設の管理」を寄り合いの議題にあげている（農林業センサスより）。
- 農地法面の草刈り、水路の泥上げ等の共同作業を行う多面的機能支払交付金交付団体では自治会も活動に巻き込むことにより、**非農家住民もゴミ拾いの農村環境保全活動に参加している。**
- 近年自治会に依頼しないといけない案件が増えており、自治会も手一杯の状況のなか、見守り活動や防犯対策など様々な活動が行われている。

D地区航空写真



D地区航空写真（国土地理院 2008年5月(平20)撮影)

ヒアリングにより得られた知見

（平地農村地域での土地利用・管理の課題と悪影響の知見）

- 耕作放棄地は少ないが、集約化には課題がある。
- 全国平均と比較すると緩やかではあるが農業従事者の高齢化は進んでおり、将来的な集落及び農地の維持のためには人口及び農業従事者数の維持が必要。
- **地域として漠然とした危機感は強まってきているが、具体的な課題の把握が必要。**
- 農地が続いているため、空き家による悪影響は認知されにくい。

（地域共有の土地利用・管理）

- **農道や集落共有財産の管理を集落で行っている。**

（平地農村地域でのコミュニティ活動における知見）

- 農村集落の寄り合いは地域の維持につながっている可能性があり、**農業に関する地域活動に農業外の住民を巻き込むことは地域の維持に有用な可能性あり。**

◆今後の検討の方向性

- ヒアリングを実施したC地区及びD地区については、管理構想を策定する有用性が比較的高いと考えられるが、さらに**宅地と農地などの複数地目が混在する地域と平地農村地域の調査及び分析を実施していく必要がある。**
- 協議会型の住民自治組織等の既存の検討主体が存在する場合においても、土地利用・管理の計画検討のハードルは高いと考えられるため、**実行に向けて国、市町村、中間支援組織等からどのような支援が必要か、調査を実施し、検討する必要がある。**
- 地域住民が率先して管理構想の検討に着手することが難しい地域においては、まずは市町村が地域における土地利用・管理に関する課題を整理して、住民と問題意識を共有し管理構想策定の機運を醸成するなど、**市町村が率先して管理構想の策定に取り組んでいくことが重要ではないか。**