

現時点において土地利用・管理の課題が深刻化していない地域における課題と地域管理構想の適用可能性

国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会 2020年とりまとめ概要版

○ 本とりまとめの概要

○現時点において土地利用・管理の課題が深刻化していない地域においても、中長期的な視点から課題が深刻化する可能性があると考え、都市郊外部の宅地を中心とした地域に着目し、課題の整理を行った。さらに検討対象を拡大し、宅地や農地などの地目の混在が見られる地域や平野部の農地を中心とした地域についても調査を行い、それらの地域で生じる課題と管理構想の適用可能性について検討を行った。

○中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される地域の分析

○ 2019年とりまとめにおいては、宅地を中心とした地域では地域全体の面的な課題として深刻化しているという状況は確認されなかったが、日本全体の人口減少が進むことを考えると、中長期的には、現在は課題が深刻化していない宅地を中心とした地域も含め、土地利用・管理の課題が深刻化することを予想。

○ 宅地を中心とした地域のうち、都市郊外部においては、市場性が低く土地利用・管理の課題の深刻化が進む可能性が高い。→都市郊外部の宅地を中心とした地域について分析、課題を把握。

(1) 中長期的に土地利用・管理の課題が深刻化する可能性のあると考えられる地域の抽出

①高齢化率40%以上かつ若年人口率10%以下 ②2000年から2015年の間に世帯数が減少
上記に該当している地域を「中長期的に土地利用の課題の深刻化が予想される地域」として定義し抽出

○都市郊外部で中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される小地域は6,548小地域(人口180万人、約4,200km²)が該当

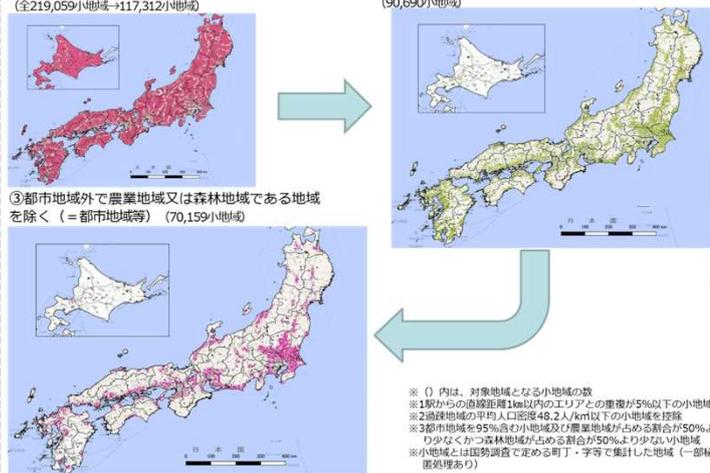


(※2015国勢調査ベース)

(2) 都市郊外部の宅地を中心とした地域の抽出

①駅から1km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)



全国の約32%が都市郊外部として該当 (地域数ベース)

○地理的な条件にかかわらず、全国幅広い地域に中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される地域が存在している可能性がある。

(3) 都市郊外部の分類

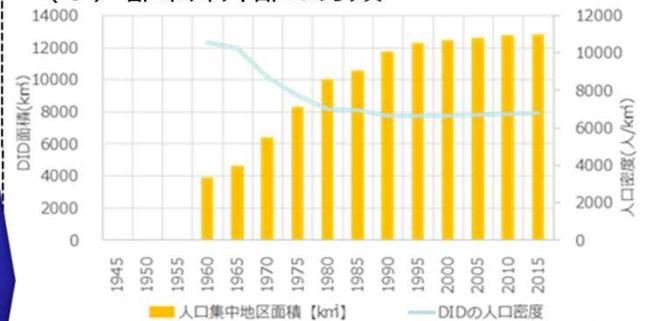


図4: DID(人口集中地域) の面積と人口密度の変遷

- ・1960年時点のDID: 「既存市街地」
- ・1960年から1990年にDIDに編入された地域: 「拡大市街地」
- ・上記以外の地域: 「小規模開発市街地」として分類



○都市郊外部の分類ごとの中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される小地域

現地調査により実態を把握

現時点において土地利用・管理の課題が深刻化していない地域における課題と地域管理構想の適用可能性

国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会 2020年とりまとめ概要版

○現地調査による地域の課題の把握

- 分析により抽出した地域を対象に、都市郊外部の宅地を中心とした地域で、中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される地域として、3カ所で現地調査を実施。

宅地を中心とした地域



○空地・空家における越境枝、ハチの営巣など、隣接する家屋等への悪影響が主な課題。
→地域住民主体での土地利用・管理にまでは至らず。

○空地率・空家率の高い地区では、植物の繁茂による道路への影響の深刻化、法面崩壊等災害リスクの増加など地域全体への影響も存在。
→住民主体での土地利用・管理の取組を実施。



- さらに、「農地や宅地などの混在が見られる地域」「平野部の農地を中心とした地域」に対象を広げ、6カ所で現地調査を実施。

地目の混在が見られる地域

- 耕作放棄地の発生により、病虫害や景観の悪化など住環境への悪影響が発生。
- 住民には土地利用・管理の課題への対応は行政が担うべきとの意識もあり、行政が苦情に対応している場合がある。
- 協議会型の住民自治組織で対策を行っている場合もあるが、新住民が参画しない場合もある。



平野部の農地を中心とした地域

- 耕作放棄地率が高くない場合でも、高齢化に伴い、地域の維持に不安を抱えている。
- 耕作放棄地の発生によって、鳥獣害や通水阻害の発生等の懸念があり、集落での管理活動を実施。
- 一方で、耕作放棄地が大量に発生していても、悪影響の課題認識が低い地域もある。



○各地域における地域管理構想策定の適用可能性

- これまでの検討を踏まえ、2019年とりまとめで示した地域管理構想の適用可能性を整理。

宅地を中心とした地域

- 隣接する空地・空家の課題が主であり、地域管理構想を策定する必要性は低い。
- ただし、空地率・空家率が高く、地域の存続の是非・面的な地目の転換を検討する場合には、管理構想が有効な可能性。

地目の混在が見られる地域

- 地目・新旧住民が混在する中で、課題への対応や役割分担・連携についての合意形成や総合的調整が必要であり、地域管理構想が有効な可能性。
- 新旧住民が混在することにより、自治機能が弱いため、市町村主導で検討を進める必要がある。

平野部の農地を中心とした地域

- 土地利用と生活、産業が一体であり、農地の利活用と地域の維持手法を総合的に考える必要があることから、地域管理構想が有効な可能性。
- ただし、地域管理構想の策定の有無にかかわらず、課題認識を共有する機会が必要な場合がある。

地域に関わらず得られた知見

- 地域全体に影響する課題、地域で共有する土地や施設の課題がある場合→地域管理構想が有効な可能性。
- 他の地域へ悪影響が及ぶ可能性がある場合→市町村主導での検討を進めることが必要。
- コミュニティが未成熟・活発でない場合→地域管理構想の取組を効果的に進めていくことが難しい。
- 共同で管理する施設・土地がある場合→自治機能が発達しており、地域管理構想の検討を進めやすい。
- 地域住民主体での土地利用・管理の検討には、支援が必要な地域が相当程度ある。
- 新旧住民が混在する地域など、コミュニティが不活性な場合は、市町村が注視することも必要。

→コミュニティの活性状況等により取組を進めることが難しい地域については、市町村の主導による地域の機運の醸成や、市町村による管理構想策定が必要。

地域管理構想や、国・都道府県・市町村の管理構想の詳細を検討