

# 持続可能な地域づくり・まちづくりへのヒント

## ～市町村の取組み事例から～



国土交通省 国土計画局

**MULTI**



# 目 次

<b>序</b>	<b>1</b>
1. 本書の構成	2
2. 地域づくり・まちづくりに関する計画の体系	3
<b>第1部 市町村の地域づくり・まちづくりに関わる取組み事例</b>	<b>5</b>
事例1. 国土利用計画と環境保全条例との連携による良好な自然環境の保全 (長野県 諏訪郡 原村)	10
事例2. 独自の土地利用ルールを導入による田園景観の保全 (長野県 北安曇郡 松川村)	16
事例3. 計画的な土地利用の実現に向けた段階的な取組み (長野県 北安曇郡 池田町)	22
事例4. 農村集落環境の保全と秩序ある都市的土地利用の計画的な誘導 (福岡県 糟屋郡 久山町)	28
事例5. 無秩序な開発が懸念されるいわゆる白地地域における計画的な土地利用の誘導 (福島県 田村郡 三春町)	32
事例6. 地域の実情に応じた土地利用を実現するための総合的な計画体系の構築 (長野県 飯田市)	40
事例7. 合併市町村における一体性あるまちづくり計画の策定 (福岡県 福津市)	46
事例8. 新たな産業の創出・誘致に向けた計画的な土地利用の展開 (岩手県 岩手郡 滝沢村)	52
事例9. 個別法令に基づく規制を補完する横断的できめ細かな土地利用誘導方策の導入 (愛知県 みよし市)	58
事例10. 合併前の旧市町村の特色を活かした住民主体のまちづくり (長野県 木曾郡 木曾町)	64
事例11. 合併新市一体の新たなまちづくりに向けた徹底的な市民参加による計画の策定 (埼玉県 深谷市)	70
<b>第2部 地域づくり・まちづくり計画の検討・推進にあたってのポイント</b>	<b>77</b>
1. 土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析	78
2. 住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり	81
3. 持続的な取組みの推進と定期的な点検・見直し	84
(参考) GIS について	87



# 序

---

## はじめに

人口増加から減少への転換、急速な高齢化の進展、合併による市町村の広域化など、我が国の国土利用をめぐる状況は大きく変わってきています。平成20年7月に閣議決定された第4次国土利用計画(全国計画)でも、全体として土地利用転換の圧力が低下していく中で、「安全で安心できる国土利用」、「循環と共生を重視した国土利用」、「美しくゆとりある<sup>うるわ</sup>国土利用」といった質的な面を重視し、国土利用を総合的にマネジメントすることにより、より良い状態で国土を次世代へ引き継ぐ「持続可能な国土管理」を目指すという方針が示されました。

「持続可能な国土管理」の実現には、国・都道府県・市町村という公的主体や土地所有者のみならず、住民一人ひとりがさまざまな形で地域づくり・まちづくりに関わっていくことが不可欠ですが、とりわけ地域が抱える多様な課題に直に向き合いながら、住民等との協働による地域づくり・まちづくりを先導する市町村の果たす役割は極めて大きいものと考えられます。

本書は、さまざまな課題を背景に地域づくり・まちづくりに取り組む市町村の事例を中心に構成していますが、各市町村の自然的・社会的条件などはそれぞれ異なることから、同様の課題を有する場合でも、解決、改善を図るために適した手法が必ずしも同じであるとは言えません。本書に掲載した事例を見ても、独自の条例を制定したものや地区ごとに具体的な計画を策定したものなど、その取組みには一つ一つ異なる特徴が見られます。

このため、行政関係者をはじめ多くの方々が自らの市町村にふさわしい地域づくり・まちづくりを検討される際の「ヒント」としてお役立ていただければと考え、本書を作成することと致しました。本書をご覧いただいたのをきっかけとして、それぞれの地域に適した「持続可能な国土管理」の実現に向けた取組みが一つでも多く進むこととなれば幸いです。

なお、本書の作成にあたっては、事例を掲載させていただいた市町村をはじめ、多くの方々に多大なるご協力をいただきました。この場をお借りして御礼申し上げます。

## 1. 本書の構成

本書は2部構成となっています。

第1部では、比較的多くの市町村で見られている課題等を取り上げ、それらに対応すべく地域づくり・まちづくりに取り組んでいる11市町村の事例を示しています。これら事例の中には、各市町村の総合計画や国土利用計画(市町村計画)、都市計画法など個別土地利用に関する法律に基づく計画に加え、独自に定めた条例に基づく計画等が階層構造となって体系が構築されているものも多いことから、それらの全体像が理解しやすい構成となるよう心がけるとともに、策定された計画や取り組まれている内容のみならず、計画策定・取組みの実行に至るまでの検討プロセスができるだけ明らかとなるよう努めています。

第1部で取り上げた事例の中にはいくつかの共通点が見られます。例を挙げると、検討の早い段階から幅広く地域住民の意見を聴くなどして問題意識の共有を図るのに力を注いでいること、地域づくり・まちづくりの全体的な方針を最初に固めた上で具体的な実行計画の作成に取り組んでいることなどです。これらはいずれも、地域づくり・まちづくりが住民一人ひとりの生活に密接に関わるものであることから、地域住民等の合意形成が極めて重要であると各市町村が認識していることを示唆しています。

そこで第2部では、上記のように第1部の事例から得られたことも踏まえ、地域づくり・まちづくり計画の策定や推進にあたってどの市町村にも共通すると考えられる重要なポイントを、「土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析」、「住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり」、「持続的な取組みの推進と定期的な点検・見直し」の3項目に絞って改めて整理しています。

自らの市町村においてどのように地域づくり・まちづくりを進めていくのがよいかを考える際のヒントとして、第1部に示した各取組み事例を参考にしていただくのとあわせて、第2部に掲載したポイントにも留意していただければと思います。

## 2. 地域づくり・まちづくりに関する計画の体系

第1部に示した事例には、国土利用計画(市町村計画)や個別土地利用にかかる計画に加え、各市町村が独自に定めた計画等が頻出することから、事例紹介に先立ち、全市町村に共通する各法律に基づく計画等の関係・特徴を以下に示しています。必要に応じ参考にして下さい。

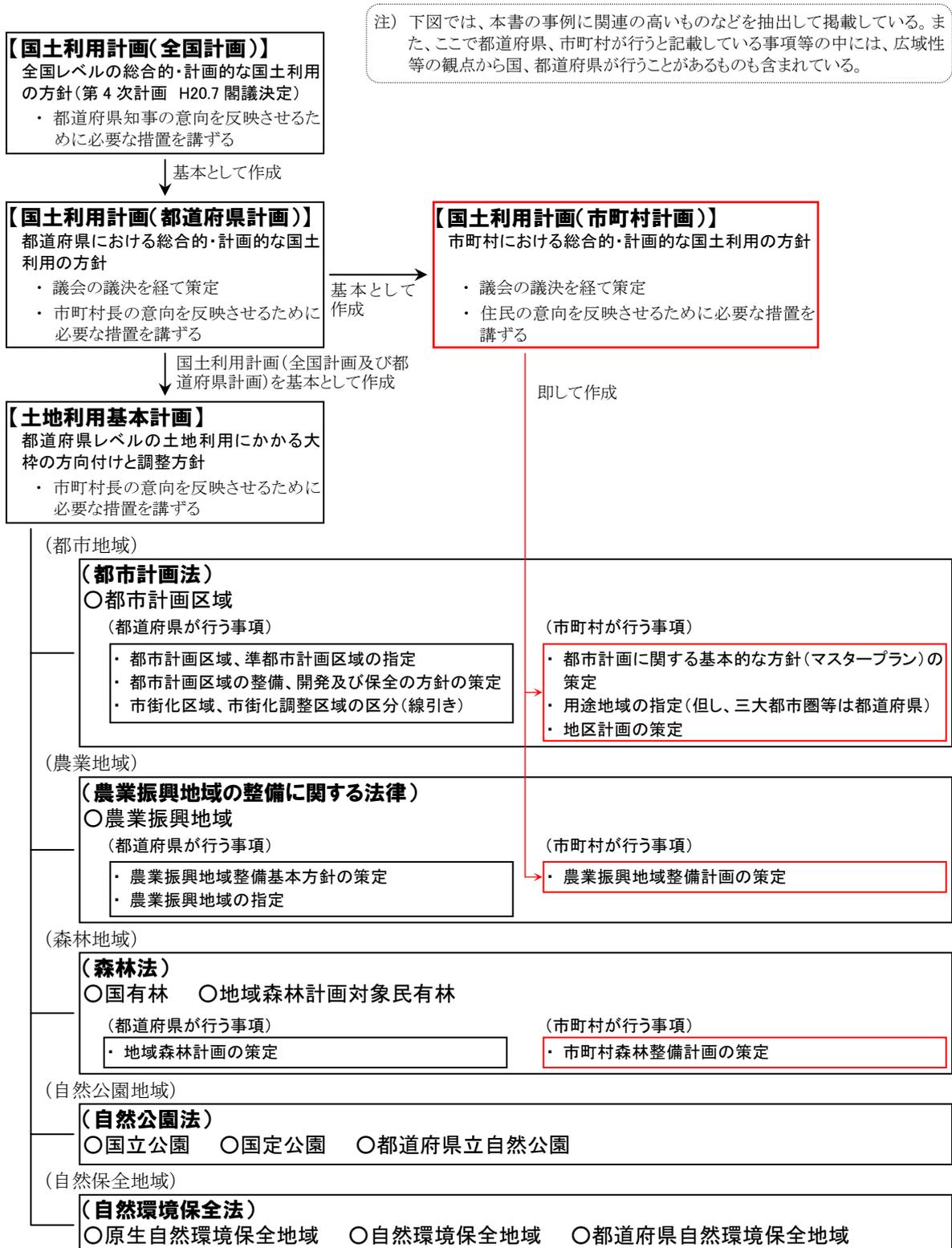


図 地域づくり・まちづくりに関わる計画の体系及び概要



# 第1部

## 市町村の地域づくり・まちづくりに関わる取り組み事例

ここでは、持続可能な地域・まちの形成を目指して、自然的・社会的特性などを考慮しつつ、独自の検討や工夫を重ねながら土地利用に関する課題に対して取り組んでいる11市町村の事例を掲載しています。

それぞれの事例は、各市町村のご協力を得て詳細にヒアリング等を行った結果の中から、全国の市町村でも参考になると考えられる特徴的な取り組みに重きを置いてその内容を記載したものです。また、各市町村に対して行った調査のまとめとして、これまでの取り組みにより得られた、もしくは今後取り組みを継続していくことにより期待される成果等として挙げるができる事項を、それぞれの事例の最後に簡単に示しています。

なお、各事例の内容を詳しく示す前に、それぞれの取り組みにおける主なポイントを次ページ以下に簡単に紹介しています。地域づくり・まちづくりに取り組むにあたって比較的関心が高いと考えられるテーマとして以下の凡例に示す6つを取り上げ、それらテーマとの関連が特に深い事例にそれぞれマークを付していますので、事例の詳細な内容をご覧になる際に参考にいただければと思います。

### 【凡例】

- 土地利用誘導** : ゾーニング等により計画的な土地利用の誘導に取り組んでいる事例
- 住民参加・連携** : 計画策定やその後の地域づくり・まちづくりを進めるにあたって積極的に住民等の多様な主体の参画を図っている事例
- 環境・景観保全** : 良好な自然環境や景観等の保全に取り組んでいる事例
- 安全・安心** : 自然災害のリスクを考慮した安全で安心できる土地利用の実現に向けて取り組んでいる事例
- 低未利用地対策** : 遊休農地や森林の管理及び有効利用、耕作放棄地の再生等に取り組んでいる事例
- 市町村合併** : 市町村合併後の新たな地域づくり・まちづくりに取り組んでいる事例

**事例1. 国土利用計画と環境保全条例との連携による良好な自然環境の保全**

(長野県 諏訪郡 原村)

国土利用計画に定めたゾーニング及び各ゾーンの利用・保全方針に沿った土地利用が進められるよう、「環境保全条例」において開発条件を定めること等により、貴重な自然環境の保全とともに、保健休養地、農用地にふさわしい景観の形成を図っています。

**TOPICS**

- ・ ゾーニングを活用した若年世帯の定住誘導

既存集落への若者の定住を促進するため、40歳未満の個人がそれらの地域に住宅を新築した場合に限って補助金を交付する制度を設けています。

- ・ 市民農園としての活用による耕作放棄地の拡大防止

耕作放棄地を村が借り受けて移住者等に農園として貸し出すことにより、農業への理解を深めてもらうとともに農地の荒廃防止を図っています。

- ・ 企業との連携による森林保全

「森林(もり)の里親促進事業」の趣旨に賛同した企業との契約締結により村有林の適切な保全が図られており、さらにこの取組みにより都市住民との交流等も促進されています。

**事例2. 独自の土地利用ルールの導入による田園景観の保全**

(長野県 北安曇郡 松川村)

住民との丁寧な合意形成を経て策定した「土地利用調整基本計画」において、農振農用地を減少させない等の基本方針及び立地可能な施設用途をゾーンごとにきめ細かく定め、それを「むらづくり条例」で担保することにより、美しい田園風景や快適な住環境の保全を図っています。

**TOPICS**

- ・ 景観形成の推進に関する助成制度

住民が行う生垣や屋敷林等の維持管理に対する助成を行うことで田園風景の保全を図るとともに、優良農地が維持・有効利用されるよう村独自の営農支援策に取り組んでいます。

**事例3. 計画的な土地利用の実現に向けた段階的な取組み**

(長野県 北安曇郡 池田町)

町全域を対象とした土地利用コントロール等について、中長期的に進める段階的な施策展開方針を明らかにした上で、速やかに実施可能なものから実行に移してその運用状況を見極めながら、より大きな効果が期待できる次のステップの施策の実現に向けて検討を進めています。

**TOPICS**

- ・ 「景観育成住民協定」に基づくまちづくりの推進

自主的に決めた地域のルール(協定)に基づく住民による良好な景観づくりを促進するため、協定締結に至るまでの手続きの助言や活動に対する補助金の交付等を行っています。

**事例4. 農村集落環境の保全と秩序ある都市的土地利用の計画的な誘導**

(福岡県 糟屋郡 久山町)

地域の活力低下が課題となっていた市街化調整区域内における既存集落等の維持・活性化を図るため、国土利用計画と都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画との検討を一体的に行って方針を定めるとともに、それを実現させる手段として地区計画制度等を活用することにより、豊かな自然環境や美しい農村景観を保全しつつ、計画的な集落環境の整備や産業用地の確保等を進めています。

**事例5. 無秩序な開発が懸念されるいわゆる白地地域における計画的な土地利用の誘導**

(福島県 田村郡 三春町)

無秩序な開発を防ぎ計画的な土地利用を図るため、地区単位で設けられている住民組織である「まちづくり協会」が中心となり、土地利用区分に関係なく地区全体を対象とした「地区土地利用計画」を策定するとともに、これに沿って開発行為等がなされるよう事前指導要綱を設けています。

**TOPICS**

- ・ 地区のローカルルールの設定

「地区土地利用計画」の策定を機に、各地区で受け継がれてきた約束事などを計画に位置づけ、地域で再確認することで、希薄となりつつあったコミュニティの結束を図っています。

**事例6. 地域の実情に応じた土地利用を実現するための総合的な計画体系の構築**

(長野県 飯田市)

「土地利用基本方針」を中心とした計画体系を構築し、地域ごとに住民の主体的な参画のもとで策定した方針を個別土地利用に関するそれぞれの計画に反映させることで、国土利用計画で掲げた基本指針に沿った適正な土地利用を図っています。

**TOPICS**

- ・ ホームページの活用による土地利用に関する情報の積極的な発信

市の土地利用に関するポータルサイトを設け、会議の結果や開発事業等にかかる手続きのほか、各地域で検討が進む「地域土地利用方針」など最新の情報を常に発信しています。

- ・ 「地域振興住宅」の整備による地域活力の維持

中山間地域からの若者の流出を防ぎ、コミュニティの維持・活性化を図るため、地域活動を担ってもらう代わりに安価な家賃で入居できる「地域振興住宅」の整備を進めています。

**事例7. 合併市町村における一体性あるまちづくり計画の策定**

(福岡県 福津市)

市町村合併後のまちづくりを進めるにあたり、新市における土地利用上の課題を明確にし、それらを踏まえて国土利用計画及び土地利用に関係する複数の計画を一体的に検討することで、国土利用計画との連携が図られた具体的な取組みを各計画に位置づけています。その上で、各課題に対する取組みを住民との協働により効果的に推進するとともに、これらの取組みを通じて新市としての一体性の醸成を図っています。

**事例8. 新たな産業の創出・誘致に向けた計画的な土地利用の展開**

(岩手県 岩手郡 滝沢村)

総合計画における重点政策である「産業が元気なまち」「自然と共生するまち」の実現に向けて、国土利用計画で「産業創出ゾーン」などを位置づけ、これをもとに利害関係者や行政間の調整を進めるとともに、さまざまな地域づくり・まちづくり手法を検討しながら、新たな産業の創出・誘致などに取り組んでいます。

**TOPICS**

- ・「まちづくり推進委員会」による住民主体のまちづくり活動の展開  
行政区ごとにワークショップを開催して「地域デザイン」を策定し、各地区に設けた「まちづくり推進委員会」が主体となってハード、ソフトにわたる活動を展開しています。
- ・「めざそう値」の設定による施策の進行管理  
総合計画で「めざそう値」を設定し、施策の進捗状況を随時公表することにより、住民のまちづくりに対する意識の醸成を図っています。

**事例9. 個別法令に基づく規制を補完する横断的できめ細かな土地利用誘導方策の導入**

(愛知県 みよし市)

「まちづくり土地利用条例」により8種類の「土地利用誘導区域」を設け、区域ごとに資材置場など既存の法令では対応が困難なものも含めたきめ細かな土地利用規制や、浸水リスクの高い地域における被害軽減措置の義務づけなどを定めるとともに、それに適合した開発行為がなされるよう必要な手続きを定めることにより、市が目指す良好な居住環境の形成や田園景観の保全を図っています。

**事例10. 合併前の旧市町村の特色を活かした住民主体のまちづくり**

(長野県 木曾郡 木曾町)

市町村合併後においても合併前の旧町村がそれぞれ持っている魅力を低下させることなく、この魅力を最大限に活かしたまちづくりを進めることで町全体の活力を高めるため、旧町村単位で住民が主体となって「地域まちづくり計画」を定め、これに基づいて住民自らによる多岐にわたる活動を展開するとともに、「地域まちづくり計画」を尊重して新町の国土利用計画を策定し、自然環境や伝統的な宿場町の街並みの保全などに町全体で取り組んでいます。

**TOPICS**

## ・「二地域居住」の推進による定住人口の確保と遊休農地の活用

遊休農地等を借り受けて農地付別荘(クラインガルテン)を整備し、都市部に居住する市民等に貸し出しており、これをきっかけとして交流・定住の促進を図るとともに、遊休農地の発生抑制にもつなげています。

## ・中心市街地活性化に向けた取組み

古民家の再生やまちの案内人活動など、これまで行ってきた取組みにより中心市街地の魅力向上が図られ、活性化にも一定の成果が見られたことから、これを踏まえてさらなる魅力向上に取り組んでいます。

**事例11. 合併新市一体の新たなまちづくりに向けた徹底的な市民参加による計画の策定**

(埼玉県 深谷市)

4市町の合併により誕生した新市の一体性を速やかに高めるため、まちづくりの全体的な方針を示す総合計画、国土利用計画の検討にあたって、多くの住民に新市として取り組むまちづくりに関心を持ってもらえるよう、さまざまな方法の活用により積極的に意見を聴くとともに、可能な限り得られた意見を両計画に反映させています。

**TOPICS**

## ・「アグリ・ハローワーク」を活用した遊休農地の管理・活用

ホームページに遊休農地に関する情報を提供し、経営規模の拡大を図る農家等の農地需要とのマッチングを図ることで、農業の活性化と遊休農地の発生抑制を図っています。

## ・遊休農地の貸し手・借り手に対する補助・支援

遊休農地を借り受けた農業者に復旧費用を助成するとともに、アグリ・ハローワークに遊休農地の情報を提供した離農者に報奨金を交付するなどにより、遊休農地の速やかな農業利用の再開を図っています。

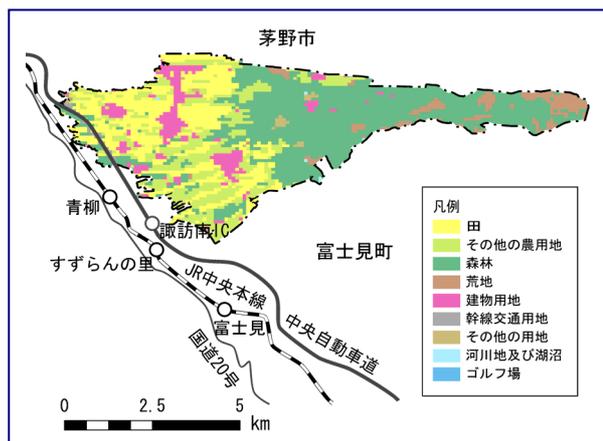
## 取組みの特徴

### 国土利用計画と環境保全条例との連携による良好な自然環境の保全

## 村の概要

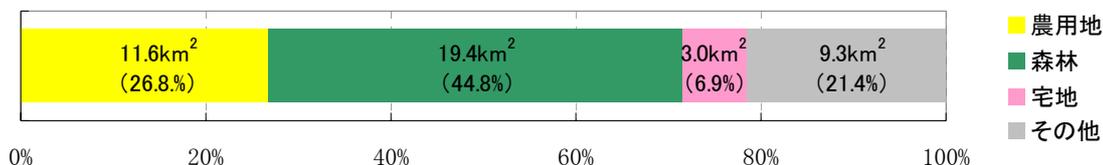
原村は八ヶ岳西麓に位置し、村土は八ヶ岳・阿弥陀岳まで続く山部の森林地帯と裾野に広がる農村で構成されている。昭和40年代より豊かな自然環境と美しい景観を活かした村づくりを積極的に進めており、昭和50年からは転入者数が転出者数を上回り、現在も毎年50人程度の人口増加が続いている(平成20年は130人の社会増)。

また、村南部に近接する中央自動車道・諏訪南インターチェンジから東京都心まで約2時間、名古屋まで約2時間半という立地特性を活かし、移住交流事業や体験農業など、都市との連携に重点を置いた取組みを進めている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成16年）】



国土利用計画（原村計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成17年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12~H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
43.2km <sup>2</sup>	7,456人	2,396	3.5%	25.1%	12.7%	32.4%	53.8%

## 取組みの背景及び概要

原村は、戦後人口流出に悩まされていたが、昭和40年代後半から村土東部に広がる森林地帯の村有地・区有地を活用した別荘団地開発などに着手し、さらにその後のペンション区画の分譲によりリゾート地として発展しはじめた。これにより、もともと村の基幹産業は農業だったが、宿泊産業をはじめとする第三次産業が成長し、人口も昭和50年以降増加に転じた。

一方で、中央自動車道の諏訪南インターチェンジの開設(昭和 56 年)により利便性が向上したことで一層開発需要が高まり、それにより村の魅力である豊かな自然や美しい景観が失われることが危惧されていた。

このような状況を踏まえ、原村では村独自の「環境保全条例」を定めることにより、総合計画、国土利用計画に掲げた村の方針である「自然環境の保全」を図っている(図-2)。

環境保全条例においては、開発申請があった際の許可条件として、村の土地利用に関する計画に適合していることや、環境保全のための措置が講じられていることなどがきめ細かく定められており、村の総合計画や国土利用計画に示している方針を実現させる機能を果たしている。

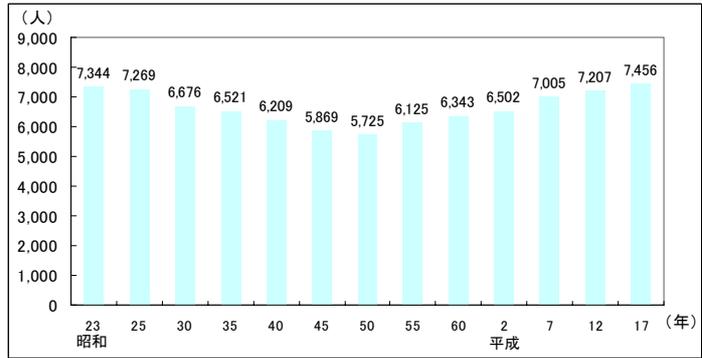


図-1 原村総人口の推移

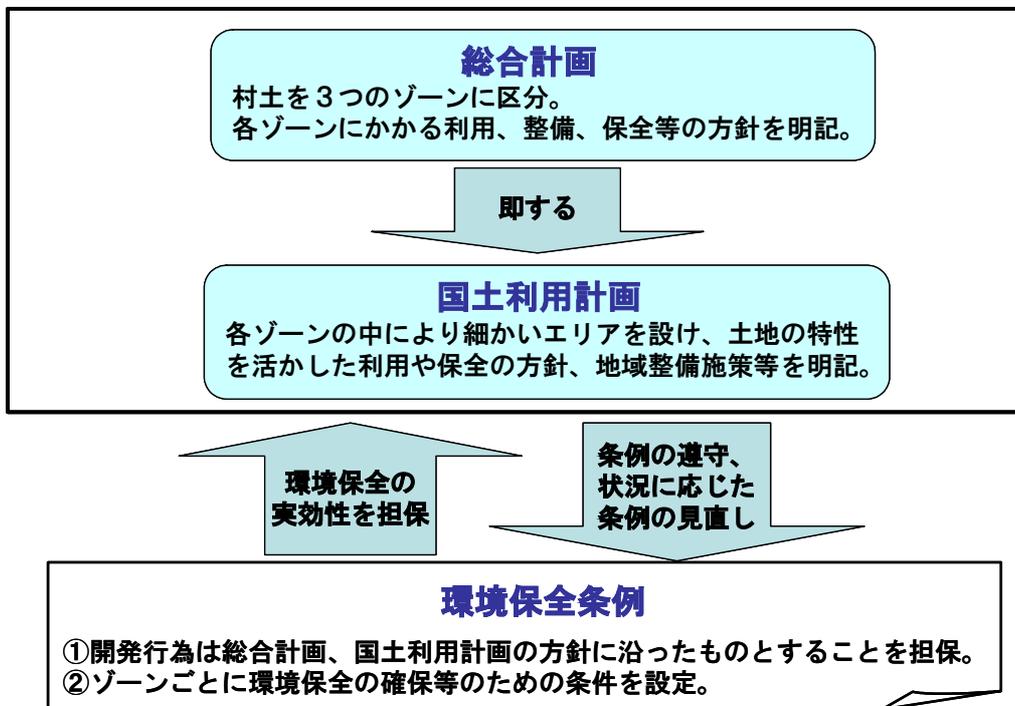


図-2 環境保全に関する計画・条例の運用体制

## ■ 具体的な取り組み内容

### 1. ゾーニングの設定

原村では、適正な土地利用は「原村ブランド」の村づくりにおいて骨格となるとの考えのもと、昭和 61 年策定の第 2 次総合計画から土地利用のゾーニングを行っている。ゾーニングは、村全体を「グリーンリゾートゾーン(森林保養地帯)」「リビングゾーン(農業生活地帯)」「テクノパークゾーン(産業公園地帯)」の 3 区分とし、総合計画及び国土利用計画において各ゾーンの土地利用の方向性を定めており、昭和 61 年の設定当初から現在までこれらに関する変更はほとんど行われていない。

なお、環境保全条例においては、

- ・ 宅地等開発地：農業振興地域の整備に関する法律第 6 条に基づく農業振興地域の区域
- ・ 保健休養地：宅地開発地以外の区域

の 2 つに区分しているが、宅地等開発地は「リビングゾーン」及び「テクノパークゾーン」、保健休養地は「グリーンリゾートゾーン」と一致している。

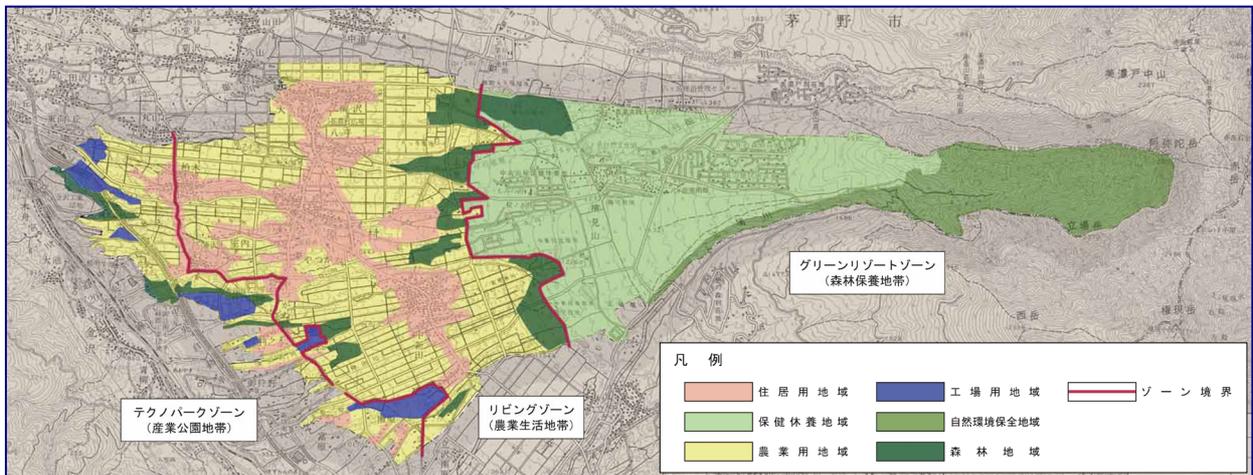


図-3 第4次原村総合計画 土地利用計画図

表-1 各ゾーンの概要

総合計画、国土利用計画における利用区分	環境保全条例における利用区分	土地利用の方向
グリーンリゾートゾーン (森林保養地帯)	保健休養地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 森林緑地の保全と育成</li> <li>・ 保健休養を目的に自然や景観と調和したリゾート地</li> <li>・ 地域住民と都市住民のスローライフを通じた交流・体験型活動の場</li> </ul>
リビングゾーン (農業生活地帯)	宅地等開発地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光農園など田舎体験・スローライフ体験の場</li> <li>・ 特産品の販売など農産物の付加価値化と交流</li> <li>・ 若者定住を促進する住宅環境の整備</li> <li>・ 既存集落の生活環境の整備</li> <li>・ 中心拠点エリアの活用</li> </ul>
テクノパークゾーン (産業公園地帯)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境と調和のとれた産業公園地帯</li> <li>・ 経済の動脈である中央自動車道・パーキングの活用</li> </ul>

## 2. 国土利用計画と環境保全条例との連携

環境保全条例においては、事業者の責務として「事業活動の実施にあたって国土利用計画の理念を尊重し、環境が適正に保全されるよう必要な措置を講ずる」ことを明記するとともに、実際に開発申請が出された場合には、次に示す条件を全て満たすことを許可の条件として定めることで、原村の優れた自然環境の保全を図っている。

### 【開発許可にあたっての条件】

1. 村の土地利用に関する計画に適合していること。
2. 環境の保全に支障がないこと。
3. 宅地等開発地、保健休養地それぞれの区域の開発に応じて、表-2 の条件を満たすこと。
4. 風俗環境の保全に支障がないこと。
5. 事前協議が必要な場合(3,000 m<sup>2</sup>以上の1団の土地の形質変更)には、その承認を得ていること。



写真-1 グリーンリゾートゾーン  
の良好な環境

表-2 ゾーン別の開発条件

		保健休養地 【グリーンリゾートゾーン】	宅地等開発地 【リビングゾーン】【テクノパークゾーン】
許可申請を要する開発規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 500 m<sup>2</sup>以上の土地の形質変更</li> <li>・ 3,000 m<sup>2</sup>以上の立木伐採（植林のための伐採、地ごしらえを除く）</li> <li>・ 延べ床面積 50 m<sup>2</sup>以上又は高さ 9m 以上の家屋、構築物の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1,000 m<sup>2</sup>以上の土地の形質変更</li> <li>・ 2 階以上又は延べ床面積 100 m<sup>2</sup>以上の家屋、構築物の設置（農林業、畜産及び自ら居住の用に供するものを除く）</li> </ul>
開発基準 (主要部分の 抜粋)	道路等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車道の路面幅は 4m 以上</li> <li>・ 雨水排水のための側溝等の設置</li> <li>・ 外灯等の設置</li> <li>・ 緑地帯、公園用地等の確保</li> </ul>	同左
	排水路等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃水・雨水を有効に排水し、開発地及び周辺地域に被害が生じないこと</li> <li>・ 洪水調整のための遊水地等の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廃水・雨水を有効に排水し、開発地及び周辺地域に被害が生じないこと</li> </ul>
	自然環境の 保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 造成、分譲にあつては、1 区画の面積は 1,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・ 現存する植生、地形等は極力保存</li> <li>・ 水源周辺の保護措置の実施</li> <li>・ 土石の流出防止対策の実施</li> <li>・ 野生動植物の生息・生育・繁殖地に対する保全への配慮</li> </ul> <p>【建築物に関する基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣地境界より 5m 以内は建築しない</li> <li>・ 建ぺい率 20%以下、容積率 40%以下</li> <li>・ 2 階建て以下、高さ 13m 以下</li> <li>・ 建築物の壁面線と路肩との距離は主要道路 10m 以上、主要幹線道路 20m 以上</li> <li>・ 屋上に看板を設置しない、壁面に直接書いた広告をしない</li> </ul>	—

### 3. 積極的な住民参画のもとでの総合計画、国土利用計画の策定

原村では、総合計画、国土利用計画の検討を一体的に進め、平成 18 年 3 月に第 4 次総合計画、同年 9 月に第 2 次国土利用計画をそれぞれ策定している。

原村の自然環境や景観の保全に対する住民の関心が高いこともあり、両計画の検討過程においては、表-3 に示すようなさまざまな方法で住民参画の機会を設け、住民と一緒に計画を練り上げていった。

また、国土利用計画に掲げた方針を実現するためには、住民の方の理解、協力が不可欠であることから、策定後に作成した計画の冊子には、村の土地利用の変遷や現状を、データや写真を具体的に示しながら説明するなど工夫するとともに、その冊子を全戸に配布して、村づくりに関心を持ってもらえるように努めている。

表-3 総合計画・国土利用計画の策定において行った住民参画の取組み

実施項目	内容
原村夢会議	夢のある村づくりに関する住民有志による住民主導の会議として計6回開催。村の将来像について住民の観点から幅広い意見や提案が寄せられ、その内容は最終的に提言書「未来の原村の夢」としてまとめられ、この提言書を参照しながら総合計画案を作成。 計画策定後も、この提言書は村が目指すべき方向性を示す指針として活用され、平成18年11月には住民の「夢」の一つとして掲げられている「ホテル水路」の整備を通じた生涯学習を実施。
住民・中学生アンケート調査	18歳以上の住民1,000人、中学生全員を対象に村づくりに関するアンケート調査を実施。
地区懇談会	総合計画の素案ができた段階で、各地区の公民館など14箇所において住民との対話を実施。
ユートピア(理想郷)原村を語る会	全住民に呼びかけ、未来の村づくりに関して直接対話、意見を聴く場として2回の会議を開催。
村づくり寄合い所	各分野の専門的な意見を聴き、村づくりに活かすため、5つの分野ごとにテーマを設定し、村内の各種団体から意見を聴取。
パブリックコメント	ホームページや広報などを活用して話し合いの内容や策定状況を広報するとともに、広く住民からの意見を募集し計画に反映。

## ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 「開発ではなく、環境を守ることが村の活性化につながる」との考えに立って総合計画や国土利用計画に定めた土地利用方針を実現するため、環境保全条例に従って実効性ある土地利用誘導策を講ずることで、八ヶ岳山麓の森林、高原にふさわしい保健休養地、農用地が保全されている。
- ② 環境保全条例の制定から20年以上が経過していることから、住民や事業者にも国土利用計画に掲げた方針は十分浸透しており、問題があるような開発申請はほとんど出てこなくなっている。

## TOPICS

人口減少や高齢化の進展等により、これまで良好な状態で利用されてきた土地が利用されず、適切に管理されなくなる状況が全国的に見られている。これらの課題に対し、原村では以下のような取り組みを行っている。

### ゾーニングを活用した若年世帯の定住誘導

近年の村の人口増は主としてグリーンリゾートゾーンへの転入によるものであることから、今後の高齢化の進展も踏まえ、リビングゾーンに形成されている既存集落が持続的なものとなるよう、20～30代を中心とした若者の定住の促進を図っている。

このため、40歳未満の個人が宅地等開発地内（リビングゾーン、テクノパークゾーン）に住宅を新築した場合、50万円の補助金が交付される制度が設けられている（「原村若者定住促進新築住宅補助金交付要綱」；平成27年度まで）。この要綱が制定された平成18年以降、毎年予算を確保している上限の20件への交付が実施されており、リビングゾーンへの定住誘導に効果を発揮している。

### 市民農園としての活用による耕作放棄地の拡大防止

平成19年度より、リビングゾーンにある耕作放棄地約2,200㎡を村が借り受けて市民農園を開設し、約50㎡を1区画として有料で貸し出している（灌水設備有：14区画（年間賃貸料5,000円）、灌水設備無：10区画（同4,000円））。

村としては、この事業を通じて、これまで農業に縁のなかった人たちに農業への理解を深めてもらうと同時に、農地の荒廃防止の効果をねらっている。

現在、農園の借り手は都市部から移住してきた高齢世帯や若年世帯が中心で、ほぼ全ての農園が貸し出されていることから、今後さらに市民農園の面積を拡大する予定である。



写真-2 市民農園の様子

### 企業との連携による森林保全

国土利用計画でも、CSR（企業の社会的責任・貢献）活動などの積極的な導入による森林の保全の推進を謳っており、実際に長野県が推進する「森林（もり）の里親促進事業」の趣旨に賛同した企業と「森林の里親」契約を締結し、この資金を活用して村有林の下草刈りや苗木の購入・植樹を行っている。この取り組みは環境保全にとどまらず、企業・団体のボランティア活動や都市住民との交流の場としても活用されている。

また、この他にも地区が独自に企業と協定を結んで地区有林の保全活動に着手している事例も見られるなど、これらの活動は広がりを見せつつある。



写真-3 森林の里親促進事業の活動風景

### 【参考 URL】

- ・ 原村役場ホームページ <http://www.vill.hara.nagano.jp/www/index.jsp>
- ・ 第4次原村総合計画 <http://www.vill.hara.nagano.jp/www/info/detail1.jsp?id=859>
- ・ 国土利用計画・原村計画 <http://www.vill.hara.nagano.jp/www/info/detail1.jsp?id=718>
- ・ 原村環境保全条例 <http://www.vill.hara.nagano.jp/www/info/detail1.jsp?id=877>

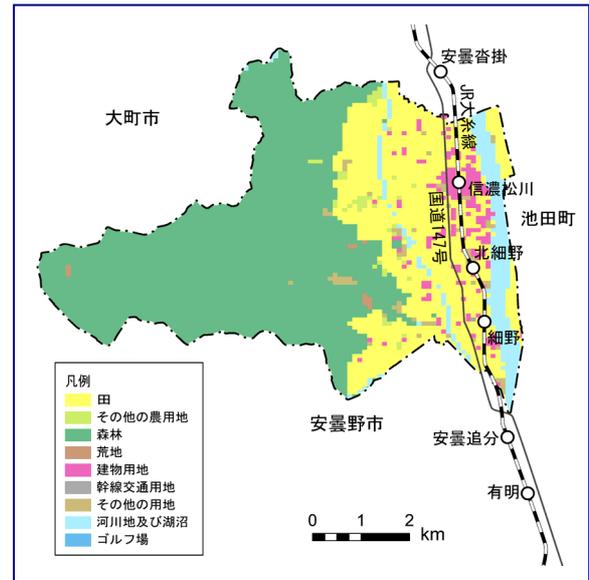
## 取組みの特徴

### 独自の土地利用ルールの導入による田園景観の保全

## 村の概要

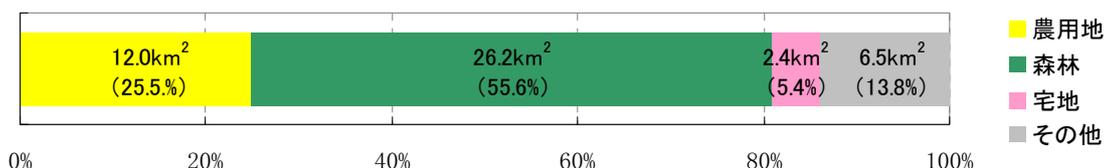
松川村は安曇野の北部に位置しており、信濃富士と称される有明山を代表とする北アルプスの雄大な山並み、整然と区画割された農地、そしてそこに散在する屋敷林により美しい安曇野の田園景観が形成されている。

一方で、松本市中心部から20～25km圏に位置し、国道、鉄道でも結ばれていることから、松本市への通勤圏として、近年鈍化が見られるものの人口は増加傾向にある。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成12年）】



国土利用計画（松川村計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成17年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
47.1km <sup>2</sup>	10,072人	3,205	3.8%	24.1%	13.9%	34.6%	51.4%

## 取組みの背景及び概要

松川村は松本市に通勤可能な位置にある一方で、比較的地価が低く、さらに美しい景観などの魅力も大きいことから、農業振興地域の農用地区域を除く白地地域等において虫食いの開発が見られるようになり、このまま放置しておくとも村民が昔から守り続けてきた安曇野の美しい田園風景と快適な住環境が損なわれるおそれが生じていた。

そこで、乱開発を防ぎ、将来にわたって優れた景観を保全することを目的に、村の土地利用にかかる方針及び具体的なゾーニング等を示す「松川村土地利用調整基本計画」を定めるとともに、当該計画に沿った開発行為を担保するための「松川村むらづくり条例」を制定し、運用を図っている。

また、土地利用調整基本計画の策定にあたっては、村民から広く意見を聴くとともに、丁寧なそれらの意見について調整を積み重ねることにより、具体的で実効性あるものとしている。

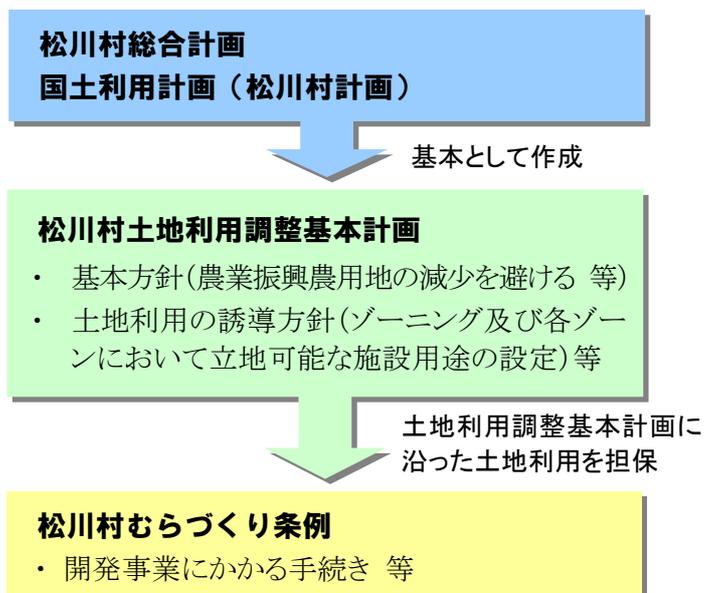


図-1 土地利用に関する計画・条例の関係

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 「松川村土地利用調整基本計画」の策定

#### (1) 基本方針

土地利用調整基本計画の策定にあたっては、はじめに「基本方針」として、総合計画等を踏まえた地区ごとの土地利用の誘導方針等を定める際の基本的な考え方や位置づけをまとめている(表-1)。

基本方針の中でも、「農業振興地域について、基本的に除外は行わない」「農業振興地域において、農業振興農用地を除外する場合は等積以上の農業振興除外地域との交換によるものとする(農業振興農用地の減少を避ける)」という点に重点を置き、これにより美しい田園風景、住みやすい生活環境を守るという村の強い姿勢を打ち出しており、この考えのもとに即地的なゾーニングを行っている。

表-1 松川村土地利用の基本方針

1. 農業振興地域について、基本的に除外は行わない
2. 農業振興地域において、農業振興農用地を除外する場合は等積以上の農業振興除外地域との交換によるものとする(農業振興農用地の減少を避ける)
3. ゾーン区分については、公図における一筆一筆と対比するものではなく、おおまかなものとする
4. 計画策定後、公共施設整備にともなう大規模な土地利用が生じた場合、地元区と協議の上、一部見直すものとする
5. 計画期間については、松川村第5次総合計画との整合を図り10年とする

#### (2) 土地利用誘導区域(ゾーニング)の設定

松川村では、図-2に示すように村全域を9ゾーンに区分し、ゾーンごとに立地可能な施設用途を定めている(表-2)。ただし、立地可能、もしくは不可能とのみ区分するのではなく、地区・村の同意が得られた場合には立地可能となる施設用途(表中「」の部分)も設けられており、個々の開発について地区住民の意向がきめ細かく反映される仕組みとなっている。

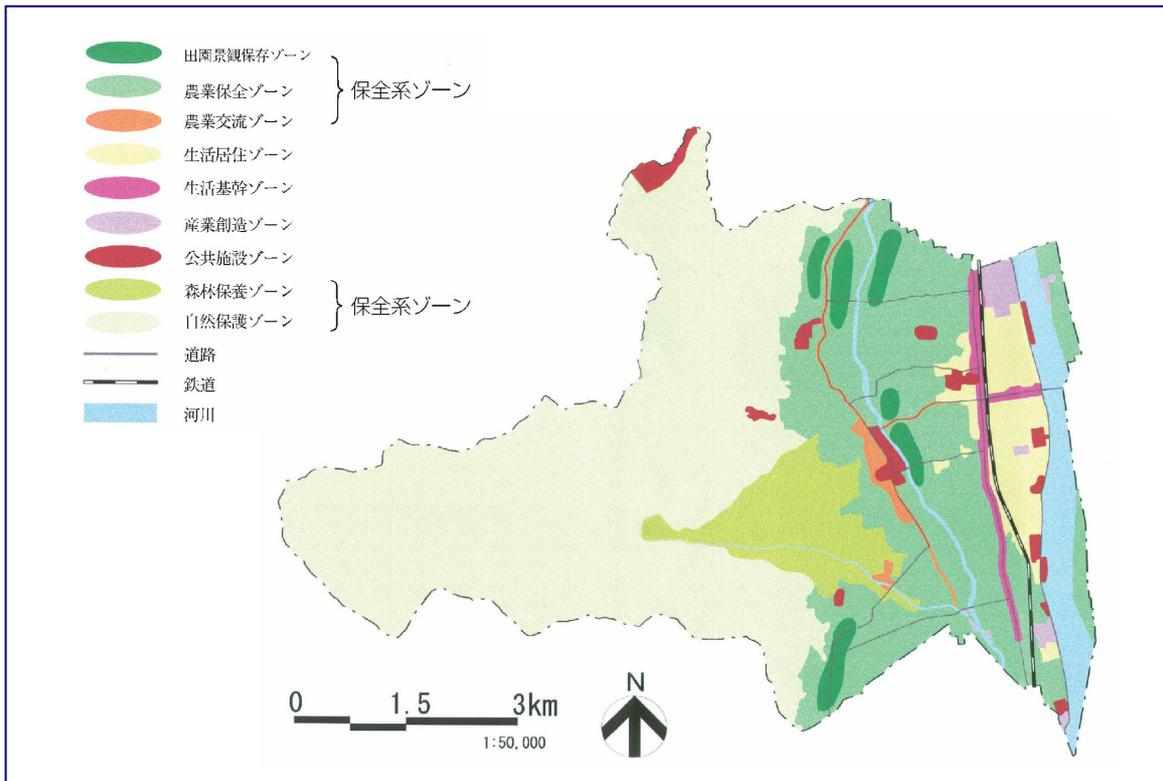


図-2 松川村 土地利用調整基本計画 ゾーン区分図

表-2 土地利用調整基本計画に示されているゾーン別の施設用途

施設区分		ゾーン名							
大区分	小区分	田園景観 保全	農業保全	農業交流	生活居住	生活基幹	産業創造	森林保養	自然保護
居住用施設	農家住宅	○	○	○	○	○	×	×	×
	分家住宅	○	○	○	○	○	×	×	×
	一般住宅	△	△	△	○	△	×	×	×
	アパート	×	×	×	○	×	×	×	×
宿泊施設	別荘	×	×	×	×	×	×	×	×
	旅館・ホテル	×	×	△	△	△	×	×	×
農業施設	農業生産施設	○	○	○	△	△	×	×	×
	畜舎	△	△	△	×	×	×	×	×
地域交流施設	交流活性化施設	△	△	○	△	△	×	△	×
	市民農園	○	○	○	○	○	×	△	×
文教施設	教育施設	×	△	△	○	×	×	×	×
	スポーツ施設	×	△	△	△	×	×	×	×
	美術館・博物館	×	△	△	○	△	×	×	×
医療福祉施設	福祉施設	△	△	△	△	○	×	×	×
	病院・診療所	△	△	△	○	○	×	×	×
商業施設	コンビニエンスストア	×	×	△	○	○	△	×	×
	総合日用品店舗	×	×	×	△	○	×	×	×
	喫茶・レストラン等	△	△	△	○	○	△	×	×
	風俗営業施設	×	×	×	×	×	×	×	×
	事業所・事務所	△	△	△	○	○	○	×	×
工場	大規模工場	×	×	×	×	×	○	×	
小規模工場	×	△	△	△	×	○	×	×	
その他	業務用倉庫	×	×	×	△	△	○	×	×
	駐車場	×	×	△	△	△	×	×	×
	資材置場	×	×	×	△	×	×	×	×

(○=立地可能、△=地区・村の同意必要、×=不可)

### (3) 積極的な住民参画による計画づくり

土地利用調整基本計画の検討は、庁内組織に加え、学識経験者や自治会長、議会議長、農業委員会等からなる「策定協議会」、地区住民で構成される「地区協議会」(16 ある自治会ごとに設置)により行われている。

これら協議会は同時並行で進められ、ゾーン区分に関する基本的考え方など策定協議会において行う検討、各地区のゾーン設定など地区協議会において行う検討を、庁内組織を介して相互に調整しながら、村全体のゾーニングとして完成させていった。

中でも、各地区のゾーン設定にあたっては、個人が所有する土地の用途を制限することにもつながることから、それぞれの地区協議会が中心となって、ほぼ白紙の状態から個別具体的な土地利用の方針について議論を重ねることにより、丁寧に住民の合意形成が図られている。

またその一方で、村全体のゾーニングの統一性を確保するため、地区協議会ごとに担当する村職員を決め、その担当者が地区協議会の検討に必ず参加し、地区協議会の意向と村の方針との調整がきめ細かく行われた。なお、計画策定にはできる限り住民の率直な思いを汲み上げることが重要であるとの考えのもと、地域の内情に詳しく、住民と課題を共有できるという利点を重視し、各地区協議会に派遣する担当者は当該地区に在住する職員とした。

## 2. 「松川村むらづくり条例」

土地利用調整基本計画の位置づけを明確にするとともに、計画の実効性を担保する役割を果たす「松川村むらづくり条例」は、土地利用調整基本計画策定の翌年である平成13年3月に制定された。

この条例では、500m<sup>2</sup>以上の土地の区画形質の変更のほか、建物の建築については、自らが通年居住するための住宅を除く延べ床面積100m<sup>2</sup>超、高さ10m(または3階建)以上、3戸以上の集合住宅のいずれかに該当した場合を対象としており、開発行為を行おうとする場合には図-3に示す手続きを経るよう定めている。

事業者から開発申請にかかる事前協議があった場合には、村から土地利用調整基本計画に適合した開発となるよう、必要に応じて指導、勧告を行うこととなっ

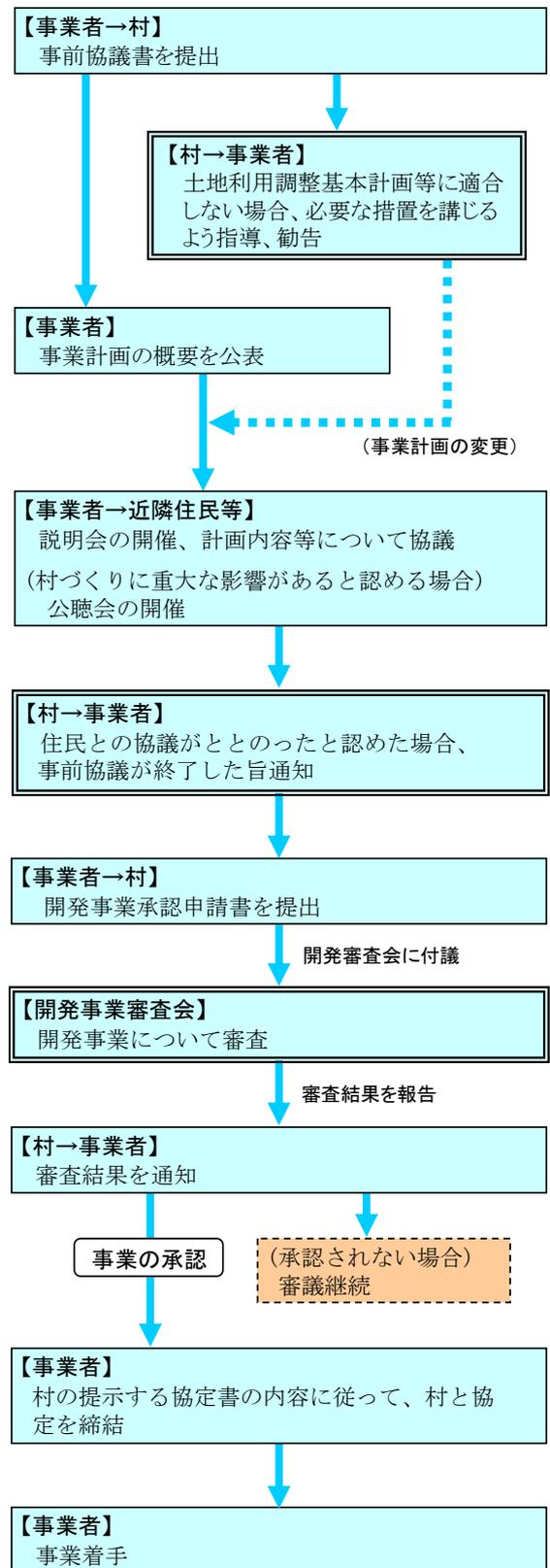


図-3 事業着手までの手続きの流れ

ている。これに加え、事前協議を完了させるためには住民との合意を必要としていることにより、住民が自ら参画して作成した計画を遵守しようとする意識の高さと相まって、問題のある開発の抑止を図っている。

なお、条例では上記の他にも、住宅造成を行う場合は一区画の面積を 300m<sup>2</sup>以上とすること、外壁、屋根及び建築物の色彩については区域に応じて自然環境及び周辺環境に適合したものとすることと定めており、これにより松川村の美しく豊かな田園風景の保全を図っている。

## ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 土地利用調整基本計画及びむらづくり条例による松川村の厳しい土地利用誘導方針は開発業者にも浸透し、計画に適合しないような開発申請は未然に抑制されており、松川村の財産である美しい田園風景が保たれている。
- ② 住民参画のもと、ボトムアップで土地利用調整区域（ゾーン区分）をまとめていったことで、一人ひとりの住民に土地利用調整基本計画を守ろうとする高い意識が見られるようになり、計画の実効性を実質的に高めるのに重要な役割を果たしている。

## TOPICS 景観形成の推進に関する助成制度

松川村では、安曇野らしい景観を守り後世に伝えるため、生垣、土蔵、かやぶき屋根及び屋敷林の維持管理に対し助成を行っている。

助成の限度額は地域によって異なり、地域区分の基準として土地利用調整基本計画で設定したゾーン区分を活用している。立地規制が厳しくなるにしたがって限度額を大きく設定することにより、これらのゾーンに居住する住民の景観保全への取組みを促し、村の財産である美しい田園風景が持続的に保たれることを期待している。なお、平成20年度の助成総額は164万円で、そのうち約8割が屋敷林の保全に充てられている。

また、この他にも以下のような営農支援のための制度を設け、優良農地の維持・有効利用に取り組んでいる。

### ① 松川村農業機械等導入助成事業補助金交付要綱

経費削減、農業生産体制の構築及び地域農業の活性化を目的とし、農業機械等の導入費に対し、補助金を交付する制度。

### ② 松川村農地流動化助成金交付要綱

農地の有効活用と中核的担い手農家育成を目的とし、農地の賃借権の設定を行った者及び賃借権の設定を受けた者に対し、助成金を交付する制度。

表-3 景観形成の推進に関する補助金

作業区分	土地利用調整基本計画におけるゾーン区分			
	田園景観保全ゾーン	農業保全ゾーン	農業交流ゾーン	その他のゾーン
生垣の設置	各ゾーン共通8万円			
土蔵・かやぶき屋根の修繕・新築	48万円	24万円	24万円	8万円
屋敷林の枝落し・間伐	16万円	8万円	8万円	8万円

### 【参考 URL】

- ・ 松川村役場ホームページ <http://www.vill.matsukawa.nagano.jp/>
- ・ 松川村土地利用調整基本計画 <http://www.vill.matsukawa.nagano.jp/08/020400.htm>
- ・ 松川村むらづくり条例 <http://www.vill.matsukawa.nagano.jp/08/020100.htm>
- ・ 松川村景観形成の推進に関する補助金 <http://www.vill.matsukawa.nagano.jp/08/020300.htm>

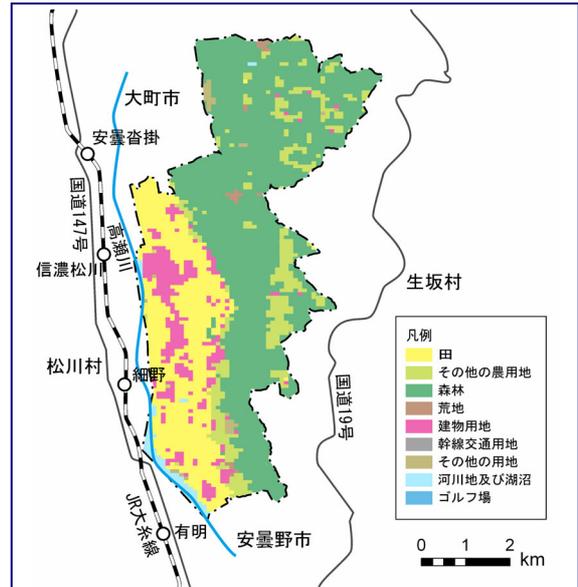
## 取組みの特徴

### 計画的な土地利用の実現に向けた段階的な取組み

## 町の概要

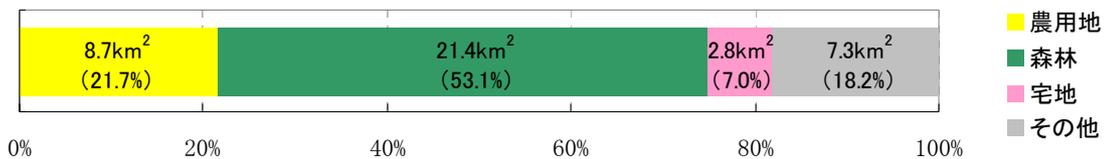
池田町は、東西約 6.2km、南北約 12.8km と南北に長く、町土の西端には高瀬川が流れ、東部には山間地帯が広がっており、人口は西部の平坦な地域に集中している。

北アルプスを一望できる景観や安曇野の田園風景など、豊かな環境に恵まれているのに加え、松川村と同様に松本市街への通勤圏となっていることから、利便性の高い南西部において人口増が顕著に見られている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 17 年）】



国土利用計画（池田町計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
40.2km <sup>2</sup>	10,630 人	3,392	▲0.3%	27.7%	12.7%	32.4%	53.8%

## 取組みの背景と概要

池田町の人口は全体的に見ると近年横ばいで推移しているが、地区ごとに見ると、利便性の高い南西部の田園地帯においてほぼ全ての世代の人口が増加し、また山村地帯でも自然豊かな暮らしを求める若い世代(25～39歳)の移住が見られる一方で、町中心部における人口減少が深刻な問題となっている。

池田町では、今後も持続的に活力・魅力ある町としていくためには、特色である美しい景観、豊かな自然環境を保全・継承するとともに、快適な生活環境に向けた整備を効率的に進める必要があると認識し、町全体を対象とした総合的・計画的な土地利用誘導に取り組んでいる。

この取組みにあたって、池田町では住民から積極的に意見を聴いた上で、国土利用計画、都市計画マスタープランを一体的に定めて今後のまちづくりの全体的な方向性を示しているが、中でも両計画において以下の点を明示していることが特徴に挙げられる。

- ・ 町中心部への居住を誘導し、まちなか再生を重点的に進めることとした上で、そのために必要な施策展開の中長期的スケジュールを設定していること。
- ・ 一方で、その核となる土地利用コントロールを行う自主条例の制定には、住民の合意形成を綿密に図る必要があることから、まず現行制度等で可能なことから実行に移し、その状況を見極めながら新たな展開に向けた検討を進めていること。

なお、池田町では平成 19 年 3 月に国土利用計画を策定しており、平成 20 年度末現在、第一段階として現行制度を活用した土地利用誘導に取り組んでいるところである。

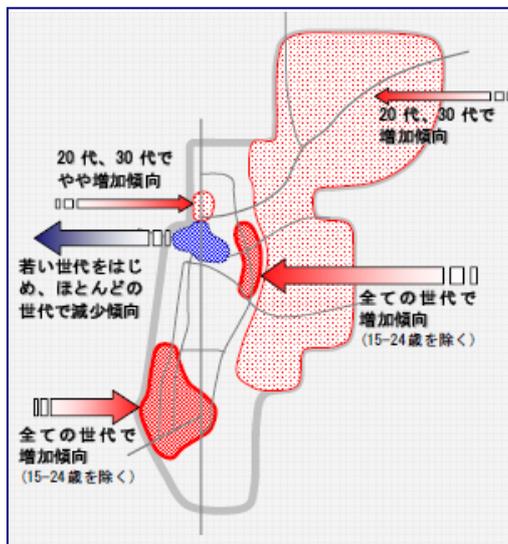


図-1 現在の人口動態の概念図

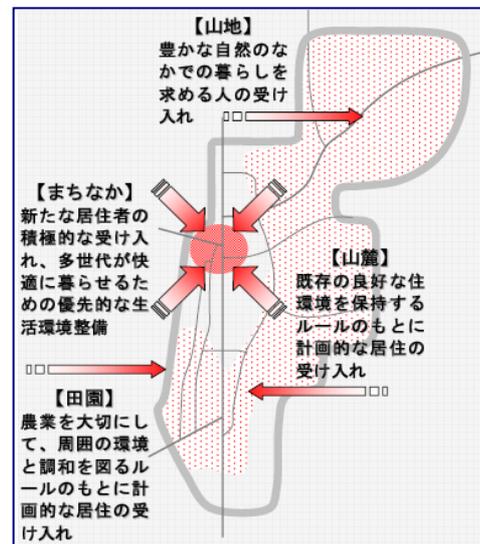


図-2 将来の人口展開の概念図

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 段階的な土地利用方策の設定

池田町では、今後のまちづくりを進めるにあたり、以下の 3 つを基本的な視点として、それぞれの視点に沿った施策を連携させながら段階的に充実を図ることとしている。

#### 町全体の土地利用コントロール

- ・ 町全体に適用する土地利用誘導方策を検討。
- ・ 将来的には、無秩序な開発を防止し、住民主体でルールづくりのできる仕組みを設けた自主条例を制定。それにより厳密にゾーニングを行い、立地可能な施設の用途を設定。
- ・ 速やかに実行可能な施策として、国土利用計画及び都市計画マスタープランにおいてゾーニングを設定し、各ゾーンの当面の土地利用コントロールの方針を定め、町が開発行為の届出に対する判断を行う際の目安として活用。

## まちなかへの重点的な整備誘導

- により、既成市街地である町中心部への人口誘導を図り、重点的に生活利便性を高める施策を実施。
- 都市計画事業の実施も視野に、町中心部については用途地域の導入を前提としてゾーニングを設定。

## 郊外部への計画的な宅地誘導

- 郊外部においても、将来的には定める自主条例により土地利用誘導を図っていくが、農用地に指定されていない白地地域等で建築物のバラ建ちが見られることから、ゾーニングによる土地利用誘導に加え、地区ごとの合意に基づく土地利用計画の作成、景観育成住民協定 (TOPICS 参照) の締結促進等を検討。

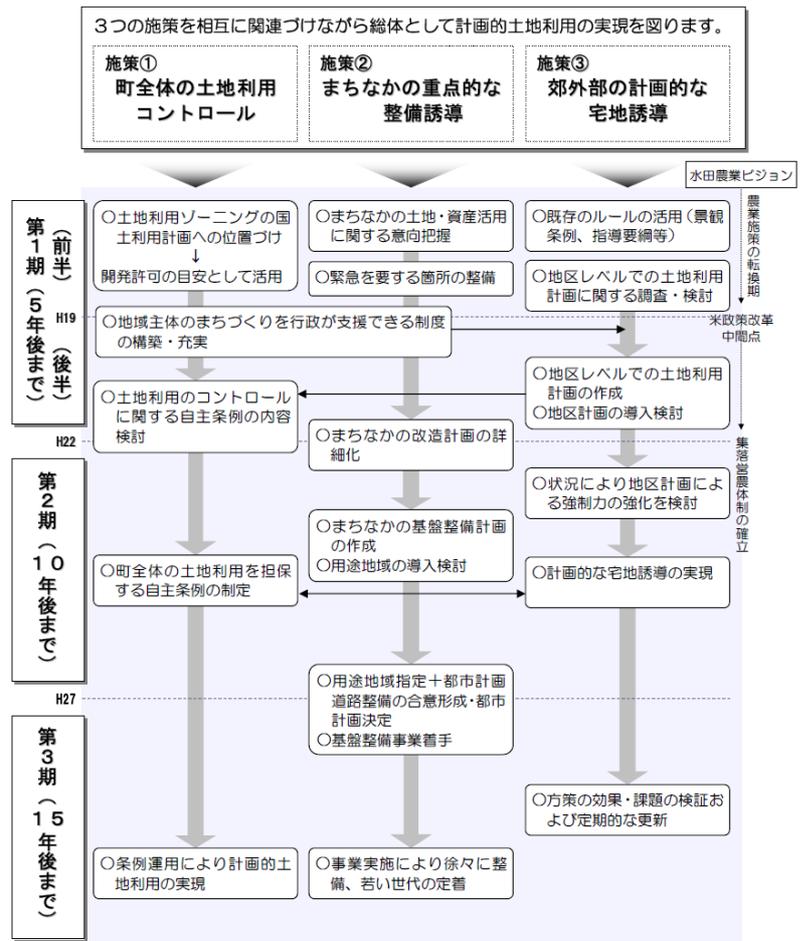


図-3 計画的な土地利用実現のために必要な方策の長期展開

これらの施策の実施にあたっては、図-3に示すように、大きく5年毎に区切ってスケジュールを設定しており、現在取り組んでいる各施策による効果・課題等の検証をもとに、農業等関連施策の状況も踏まえながら次の段階へと進めていくこととしている。

## 2. 土地利用ゾーニングによる開発の誘導

池田町は、人口増加傾向が顕著というまでの状況にはなく、また農用地域も比較的厳密に設定され、農地も面的には保全されていることから、今後の土地利用コントロールのために行う自主条例制定等にかかる検討にはじっくりと時間をかけて取り組むこととし、一方でそれまでの間における速やかに実行可能な土地利用誘導策として、国土利用計画及び都市計画マスタープランにおいて定めたゾーニング及びゾーンごとの土地利用方針(図-4, 表-1 参照)を、町が開発行為の届出に対する判断を行う際の目安として活用している。

両計画の検討にあたっては、まちづくりアンケートのほか、検討段階に応じて実施した4回にわたる住民への意見募集、地域ごとに実施した懇談会(各3回)を通じて、それぞれの地域の良さ、課題等を明確にし、これを踏まえて各ゾーンにおける土地利用方針の設定を行った。また、このようにして定めた土地利用方針を町議会の議決も経て策定される国土利用計画に位置づけることにより、判断の目安として活用するにあたっての実質的な実効性を高めることを狙っている。

これまで、この土地利用方針に従い、土地改良事業が「里山ゾーン」に誘導されて優良農地の整備が行われるとともに、それにあわせて良好な生活環境の整備が進むなどの効果が見られている。ただ

その一方で、既存集落から離れた「里山ゾーン」内の農振白地地域に宅地開発の申請があった際、最終的に許可せざるを得なかったという事例も生じており、ゾーンごとの土地利用方針の設定のみで土地利用誘導の実効性を確保するのは難しいという状況も見られている。

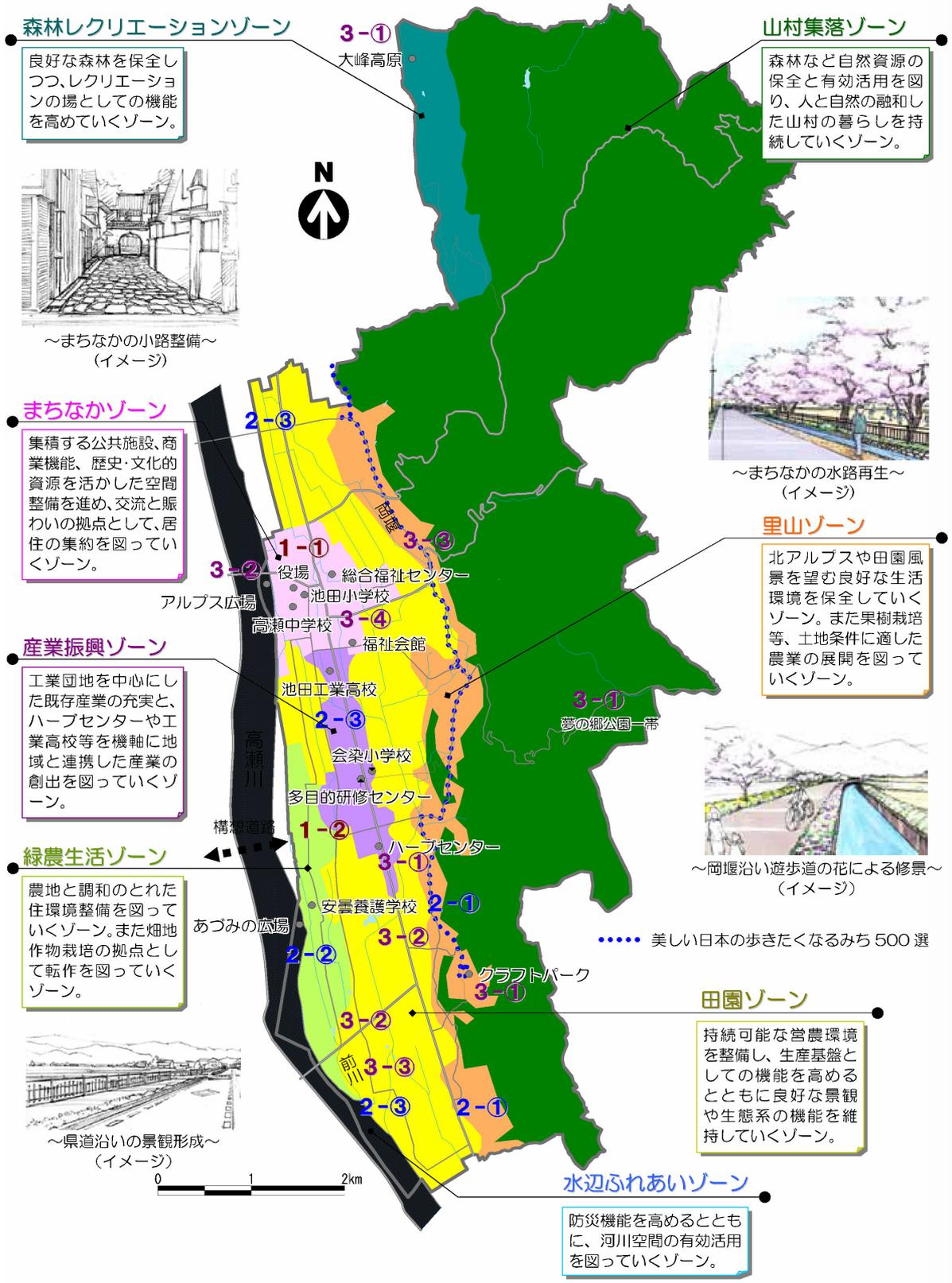


図-4 土地利用計画のゾーニング図

表-1 ゾーンごとの当面の土地利用コントロールの方針

ゾーン	当面の土地利用コントロールの方針
まちなかゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既成市街地であり公共施設が集積。</li> <li>・ 宅地化や市街化を優先的に進め、人口を集約することにより行政サービスの効率化を図り、まちの顔としての賑わいあるまちづくりを推進。</li> </ul>
産業振興ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ まちなかゾーン同様既成市街地であり、工業団地やハープセンターなどまちの産業基盤が集積。</li> <li>・ 既存産業の充実を図るとともに、地域協働による新しい産業創出の場として位置づけ、必要に応じ規制緩和を実施。</li> </ul>
田園ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集落周辺を除き大半は農振農用地区域。</li> <li>・ 無秩序な農振除外は避け、農地の保全を優先、宅地は既存集落の周辺に集約。</li> </ul>
里山ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存集落の周辺やその間に農振白地が散在。近年建築物のバラ建ちが目立ち始めており、コントロールが必要。</li> <li>・ 開発は既存集落から離れない箇所のみ許容、景観育成住民協定の締結をさらに進め、地区ごとの合意に基づくまちづくりを推進。</li> </ul>
緑農生活ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多くの区域は農振農用地区域に指定されているが、南部の白地地域では宅地整備が散見。</li> <li>・ 大豆等の転作エリアとして農地を維持する区域を明確に定め、白地付近に宅地を集約。</li> </ul>
山村集落ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで同様、既存の法制度と池田町自然保護等指導基準に従い開発をコントロール。</li> </ul>

## ■ 取組みに対する現時点の評価

住民との合意形成を図りながら中長期的な方針を明確に定め、その上で早急の実施可能なものは実行に移すことで、町の目指すゾーニングに沿った開発が行われるなど一定の成果が表れている。

一方で、現在の土地利用方針には強制力が担保されていないため、必ずしも有効に機能しない事例も見られるところであり、今後の状況を見据えながら、より有効な手立てが講じられるよう検討が進められることが期待される。

## TOPICS 「景観育成住民協定」に基づくまちづくりの推進

池田町では、里山ゾーンを中心に良好な眺望を享受できる環境を好んで居住する住民も増えてきていることから、景観を貴重な財産として保全することで町の魅力をさらに高めるべく、国土利用計画や都市計画マスタープランにおいて「景観育成住民協定」の締結促進を謳っている。

「景観育成住民協定」とは、長野県景観条例で定められた認定制度であり、良好な景観を育んでいくために、設定した区域で目標をそれぞれ定め、それらの目標達成に向けて住民が自主的に詳細なルールを決め、相互にそれを守っていくというものである。

平成 20 年度末現在、池田町では 4 地区で認定を受けており、それぞれの地区において住民の発意による取組みが進められている。その一例として、平成 10 年に「花とホタルの里」景観育成住民協定が認定された花見地区では、ホタルが繁殖できる水辺の形成に向けて、休耕田における水路の保全や、水質浄化等に取り組まれている。

町としては、協定の詳細な内容を決める際の助言や県への認定申請にあたっての調整、地権者リストの作成（協定の認定を受けるためには区域の住民等の概ね 3 分の 2 以上の合意が必要）など、考案から認定に至るまでの各段階で指導・支援を行っている。

また上記以外にも、活動を支援するため、「元気なまちづくり事業」として、自治会が自主的に整備・補修する道路、水路等の資材経費に対して、補助金（限度額 30 万円）を交付しており、平成 19, 20 年度と 400 万円以上の補助を実施している。



写真-1 花見地区の水路保全作業

### 【参考 URL】

- ・ 池田町役場ホームページ <http://www.ikedamachi.net/>
- ・ 池田町国土利用計画 [http://www.ikedamachi.net/pages/kokudo\\_ikeda.pdf](http://www.ikedamachi.net/pages/kokudo_ikeda.pdf)
- ・ 池田町都市計画マスタープラン <http://www.ikedamachi.net/pages/masterplan.pdf>

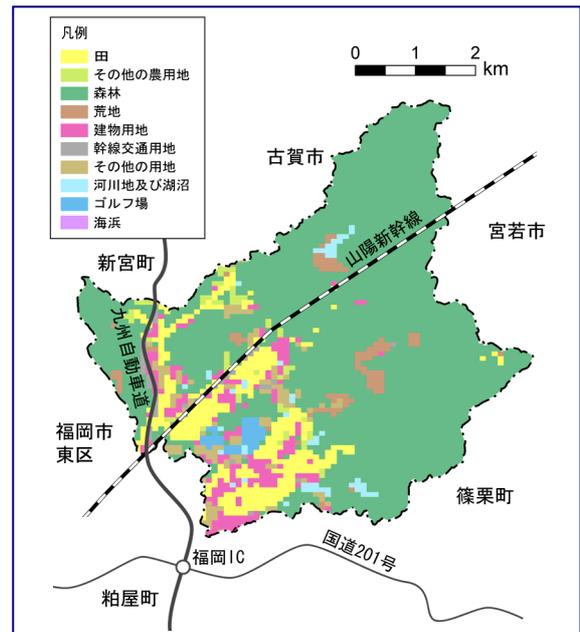
## 取組みの特徴

### 農村集落環境の保全と秩序ある都市的土地利用の計画的な誘導

## 町の概要

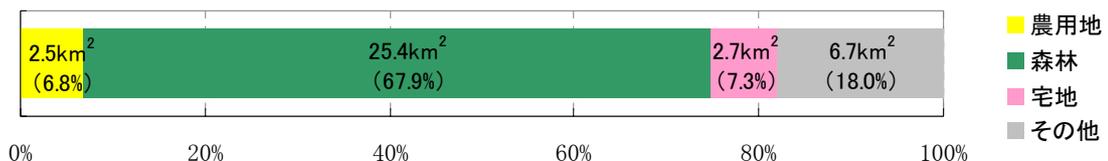
久山町は、福岡市中心部より北東約 10km に位置し、九州自動車道及び福岡都市高速道路の福岡インターチェンジにも近接していることから、福岡市中心部はもとより広域的にも高い交通利便性を有している。

一方で、町域の大部分を市街化調整区域に指定するなどにより無秩序な開発の抑制に積極的に取り組んできたことで、豊かな森林などの貴重な自然環境や、広々とした美しい田園集落の景観が現在も保たれている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 18 年）】



国土利用計画（久山町計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業
37.4km <sup>2</sup>	7,858 人	2,444	2.9%	21.9%	4.3%	20.2%	74.9%

## 取組みの背景及び概要

久山町では、農地・森林環境の保全を図るとともに、都市施設の後追い整備を防ぐ観点から、昭和 45 年に行った市街化区域と市街化調整区域との区域区分（線引き）において、町域の大半である 96% を市街化調整区域に指定することにより乱開発等の防止を図ってきた。このため、九州自動車道が開通した昭和 50 年以降、周辺市町村で無秩序な住宅開発が見られたのに対し、久山町においては

自然環境や農林業の生産環境が守られ、地域コミュニティも維持されてきた。

一方で、農林業の低迷とともに昭和 55 年から町の人口が減少に転じ、若年層の町外流出、高齢化などによる地域の活力低下が問題となってきたことを受け、豊かな自然環境や美しい農村景観の保全を基本としつつ、地域で合意の得られた計画に沿った開発については許容することとした。この方針に従い、昭和62年に制定された集落地域整備法に基づいて「快適な集落環境の整備」が進められ、さらに平成 12 年にとりまとめられた「久山町調整区域の整備・保全構想」をもとに、地区計画の活用による市街化調整区域内の既存集落の維持・活性化が図られてきた。

また、これらの取組みにあたっては 8 つの行政区ごとに設けられた「田園地区推進委員会」により住民の意見集約が行われており、平成 21 年策定の国土利用計画及び都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画等の検討を一体的に進めるにあたって、住民等との調整を図る場としてこの委員会が活用されている。



図-1 都市計画区域の指定状況

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 市街化調整区域における計画的な都市的土地利用の誘導

#### (1) 「集落地区計画」の策定

久山町では、農林業の低迷に伴って活力低下が課題となっていた市街化調整区域内の既存集落について、営農環境の保全とそれと調和した居住環境の整備による集落の活性化を図るため、集落地域整備法の制定を契機として「集落地区計画」の策定に取り組んできた。

また、この計画の検討は、住民の意向を十分に反映させる観点から、行政区ごとに行政区長や自治組合長、婦人会役員などさまざまな立場の委員により構成される「田園地区推進委員会」を設け、この委員会を主体として進められた。

この取組みにより、3 行政区を含む上久原集落において集落地区計画が策定され、土地区画整理事業により宅地の整形や新規住宅地の創出、集落内の道路や上下水道等のインフラ整備が図られるとともに、ほ場整備事業により農地・用水路・農道が整備され、居住環境と営農環境が明瞭に区別された良好な集落環境の整備が行われた(図-2)。

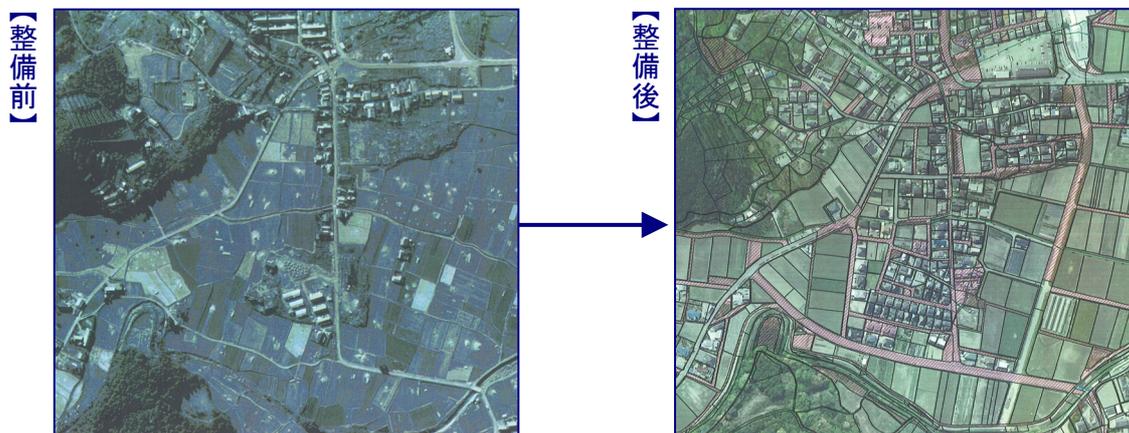


図-2 集落地区計画に基づいた集落整備の例

## (2) 「久山町調整区域の整備・保全構想」及び地区計画の策定

平成 10 年の都市計画法改正により、地区計画に適合した内容であることを条件として市街化調整区域における開発行為が可能となったことからこの活用も視野に入れて既存集落等の計画的な保全・整備のあり方を検討するため、学識経験者や農協支所長、行政区長会会長、町議会委員長、県・町の行政担当者などにより構成される「市街化調整区域の整備・保全構想検討委員会」を平成 11 年に設置し、町が守ってきた土地資源を今後どのように保全・活用し、既存集落のコミュニティの活性化を図っていくべきか等について議論が重ねられた。

この成果として、「農業と都市との共生」をまちづくりの目指す方向とする「久山町調整区域の整備・保全構想」が平成 12 年に策定され、土地利用の基本的な考え方や基本目標、土地利用構想(図-3)とともに、地区計画を活用したまちづくりの進め方(図-4)が提案された。

この提案を受け、平成 20 年度末までに、既存集落の環境整備を目的とした地区計画が 23 地区(250ha)、企業誘致に向けた用地の確保等を目的とした地区計画が 9 地区(42ha)でそれぞれ策定され、分家世帯や新規住民の定住によるコミュニティの活性化や新規企業の進出による地域活力の向上が図られている。

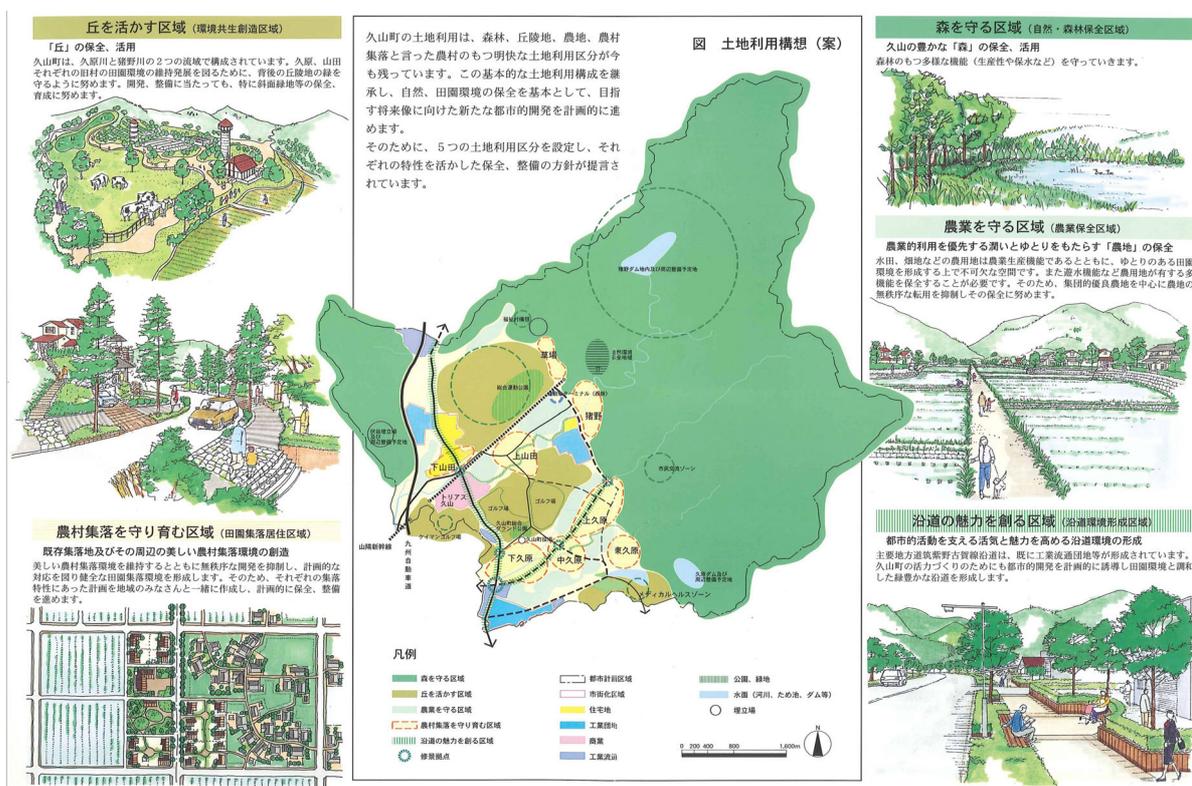


図-3 農業と都市の共生に向けた土地利用構想

<p><b>●全域を対象に地区計画制度を導入</b></p> <p>まず市街化調整区域の全域を対象に保全、整備の方針を「地区計画の方針」として計画決定し、無秩序な開発を防止し計画的に開発を進めます。 ただし、農振農用地など法的に開発が認められていない区域は除外します。</p>	
<p><b>●各集落ごとに地区整備計画を策定しきめ細やかな保全、整備</b></p> <p>各集落ごとに地区整備計画を策定し、その内容に応じた開発を許可します。 なお、幹線道路沿道は、必要に応じて集落とは別に定めることもあります。</p>	<p><b>●丘陵地の都市的開発の保全、整備を事業者と協議し地区整備計画で担保</b></p> <p>丘陵地などの必要な都市的開発については事業者と協議し、協議結果を地区整備計画として都市計画決定し、その担保を図ります。</p>

図-4 地区計画の導入によるまちづくりの進め方

## 2. 「田園地区推進委員会」の活用

集落地区計画検討にあたって設立された「田園地区推進委員会」は、地区住民主体で土地利用を検討する際の調整機関としてそれ以降も継続して活動を行っており、市街化調整区域における地区計画、平成 19 年から進めてきた国土利用計画等の検討においても、各地区の「田園地区推進委員会」が主体となって住民等の意見集約、調整等を行っている。

また、1.(1)でも記したとおり、委員はそれぞれの地域・団体の代表により構成されており、日頃の活動等を通して住民等の意向を十分把握しているとともに、集落地区計画等の検討を重ねてきたことでまちづくりに対する意識も高いことから、土地利用に関する計画を進める上で非常に重要な役割を果たしている。

## 3. 新たな土地利用の展開に向けた国土利用計画及び個別計画の一体的な検討

恵まれた交通利便性を背景に、平成 21 年策定の国土利用計画においても『久山らしい自然の摂理を残す明快な土地利用構成の維持、発展』、『「農業」と「都市」の秩序ある再生』を基本方針に置き、未利用地における計画的な宅地化や工業施設の導入を図ることとしており、併せて作成した土地利用構想図にも「地域活性化ゾーン」として位置づけている(図-5)。

また、国土利用計画と並行して都市計画マスタープランや農業振興地域整備計画の策定も進めており、地区計画の策定や市街化区域の拡大、農業振興地域の除外などを具体的に進めるにあたって、それぞれが緊密に連携して対応することで、効率的にまちづくりを図ることとしている。

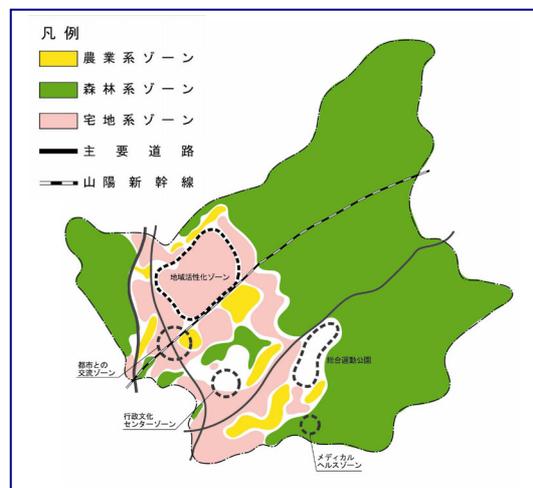


図-5 土地利用構想図

## 取組みに対する現時点の評価

- ① 地区計画の活用などにより、自然環境や農村景観を保全しつつ計画的に集落環境の整備等が進められてきたことで、既存集落の維持・活性化や利便性の高い産業用地の確保などが図られている。
- ② 「田園地区推進委員会」の活動を通じて各委員のまちづくりに対する意識の醸成も図られてきたことから、土地利用の検討を効率的に進めるにあたって、今では「田園地区推進委員会」は欠くことのできない存在となっている。

### 【参考 URL】

- ・ 久山町役場ホームページ <http://www.town.hisayama.fukuoka.jp/>

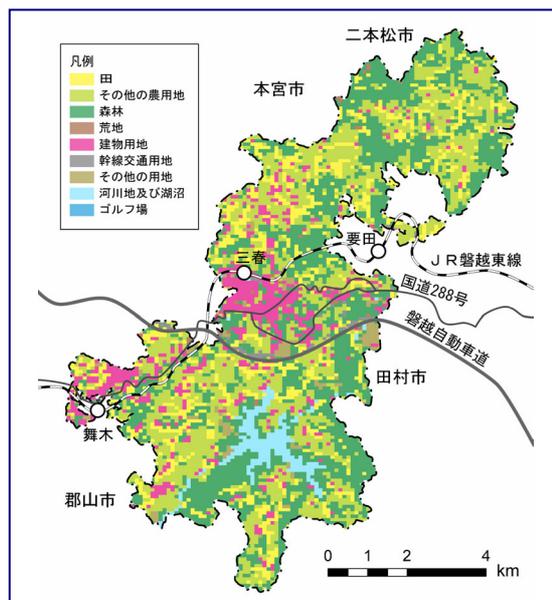
## 取組みの特徴

無秩序な開発が懸念されるいわゆる白地地域における計画的な土地利用の誘導

## 町の概要

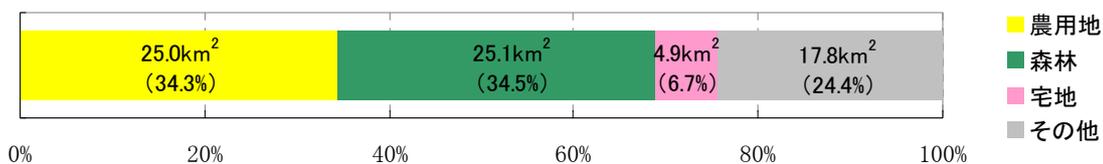
三春町は福島県のほぼ中央、阿武隈山地西側の山すそに位置し、南西部は郡山市に接する人口 2 万人弱の町である。城下町の歴史を活かした街並み景観が形成された市街地、田畑や山林などの豊かな自然環境などの観光・景観資源を有している。

町の中心部である三春地区や郡山市のベッドタウンとなっている岩江地区以外の田園・森林地域では、人口の減少が目立っている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 20 年）】



2009 年版三春町町政要覧資料編より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12~H17)	高齢化率	第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業
72.8km <sup>2</sup>	19,194 人	5,607	▲3.9%	23.6%	9.9%	33.2%	56.4%

## 取組みの背景及び概要

土地利用規制が比較的緩やかな「いわゆる白地地域<sup>1</sup>」は、虫食的な開発の進行などの問題が発生しやすい。表-1 に示すとおりこのような地域を多く抱える三春町も例外ではなく、営農環境や自然

<sup>1</sup> 都市計画区域の市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域の用途地域、農業振興地域の農用地区域、保安林の区域、自然公園及び自然環境保全地域の特別地域のいずれにも該当しない地域。

環境への影響が大きい無秩序な開発が懸念されていた。

そこで三春町では、図-1 に示す土地利用計画体系の構築により、計画的な土地利用誘導に取り組んでいる。三春町における取組みの特徴として、以下の点が挙げられる。

7つに区分された地区ごとに、いわゆる白地地域を含む地区全体を対象として、まず「地区土地利用計画」を策定し、これを反映させる形で国土利用計画を策定したこと。

「地区土地利用計画」の策定は、地域の住民により構成される「まちづくり協会」が中心となって進められたこと。

「地区土地利用計画」の策定に先立ち、「三春町開発行為等事前指導要綱」を定め、地区土地利用計画に沿ったまちづくりが図られるよう、実効性の確保が図られたこと。

なお、この取組みは福島県による「地域で進める総合的な土地利用計画事業」のモデルとして行われた。

表-1 三春町の白地地域の状況

土地利用規制指定状況	登録簿上面積(km <sup>2</sup> )	割合
三春町全域	68.80	100.0%
白地ではない地域	18.21	26.5%
用途地域及び風致地区	4.73	6.9%
農振農用地	13.10	19.0%
保安林	0.38	0.5%
いわゆる白地地域	50.59	73.5%

注)H17.1.1時点の登録簿上の面積より作成  
 なお、地番を持たない道路、河川、ため池等については登録簿上でカウントされないため、前頁に示した町土面積(72.8km<sup>2</sup>)とは合計が一致しない。

表-2 土地利用計画策定経緯

- H17.11 中妻地区をモデルとして「地区土地利用計画」策定作業を開始
- H18.09 中妻地区土地利用計画策定
- H18.10 中妻地区以外の地区でも「地区土地利用計画」策定作業を開始
- H19.01 「三春町開発行為等事前指導要綱(案)」説明会の開催
- H19.02 「三春町開発行為等事前指導要綱」制定
- H19.12 全地区で「地区土地利用計画」策定
- H20.06 「国土利用計画(三春町計画)」策定

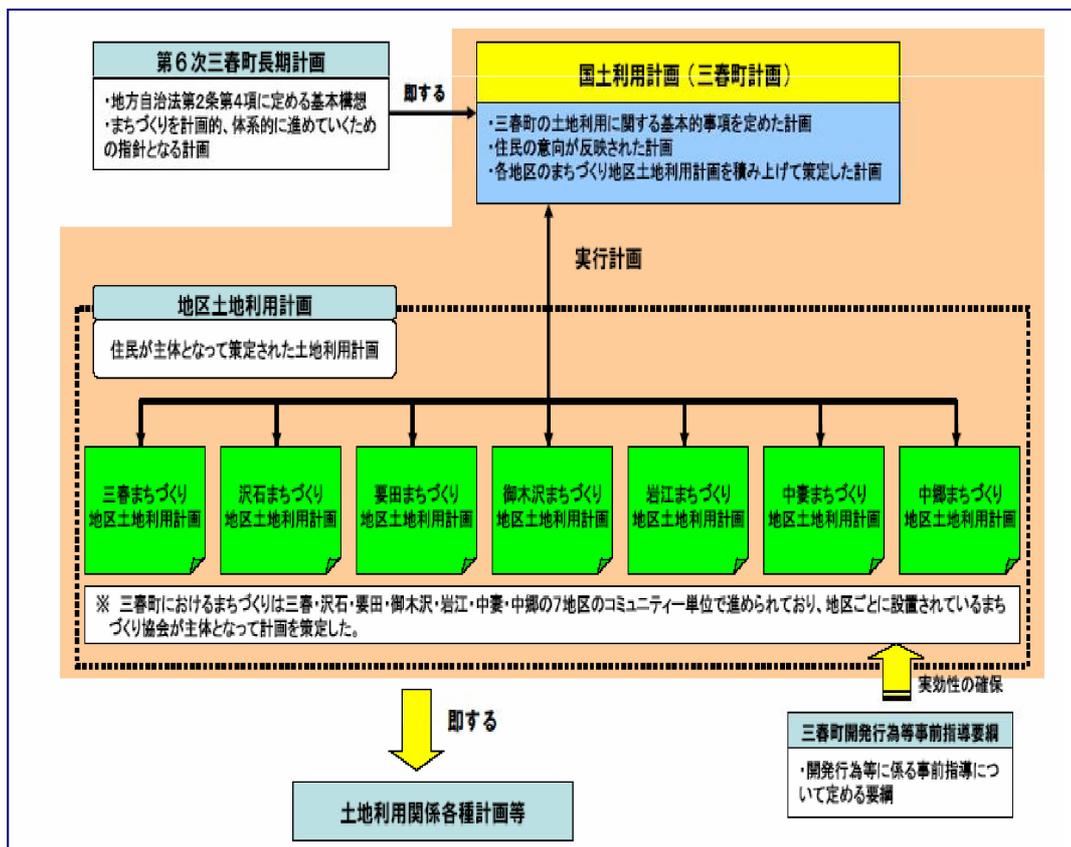


図-1 三春町の土地利用計画体系図

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 「地区土地利用計画」の策定

#### (1) ボトムアップ型の計画策定手法のねらい

土地利用にかかる各種の計画を定める際には、まずまちづくり全体の方針・目標を国土利用計画等に定め、それに従って個別法令に基づく計画を策定するのが一般的であるが、三春町においては、以下の理由から「地区土地利用計画」を先行して策定するというボトムアップ型のプロセスがとられた。

三春町はいわゆる白地地域が多く面積を占めていたことから、一体的、計画的な土地利用を進めるためには、個別法令に基づく土地利用関連計画のみでは困難であり、町全体を包括した横断的な土地利用計画を策定する必要があったこと。

土地利用計画は住民生活にも深く関わることから、住民の合意形成が極めて重要であったが、そのためには従前より地区ごとに設けられていた「まちづくり協会」が主体となって行うのが最も適切と考えられたこと。

土地利用にかかる基本的な方針やゾーン区分の方法に関して、あらかじめ町全体の統一的な考え方を設けるのではなく、各地区独自で定めることとした方が、住民が積極的にまちづくりに参加しやすくなると考えられたこと。

地区土地利用計画に定める項目は表-3 のとおりであるが、このうち「土地利用の基本方針」「計画的な土地利用への誘導」を町議会の議決を経る国土利用計画に定めることで、町全体の方針としての法的位置づけを明確にし、実効性を高めている。

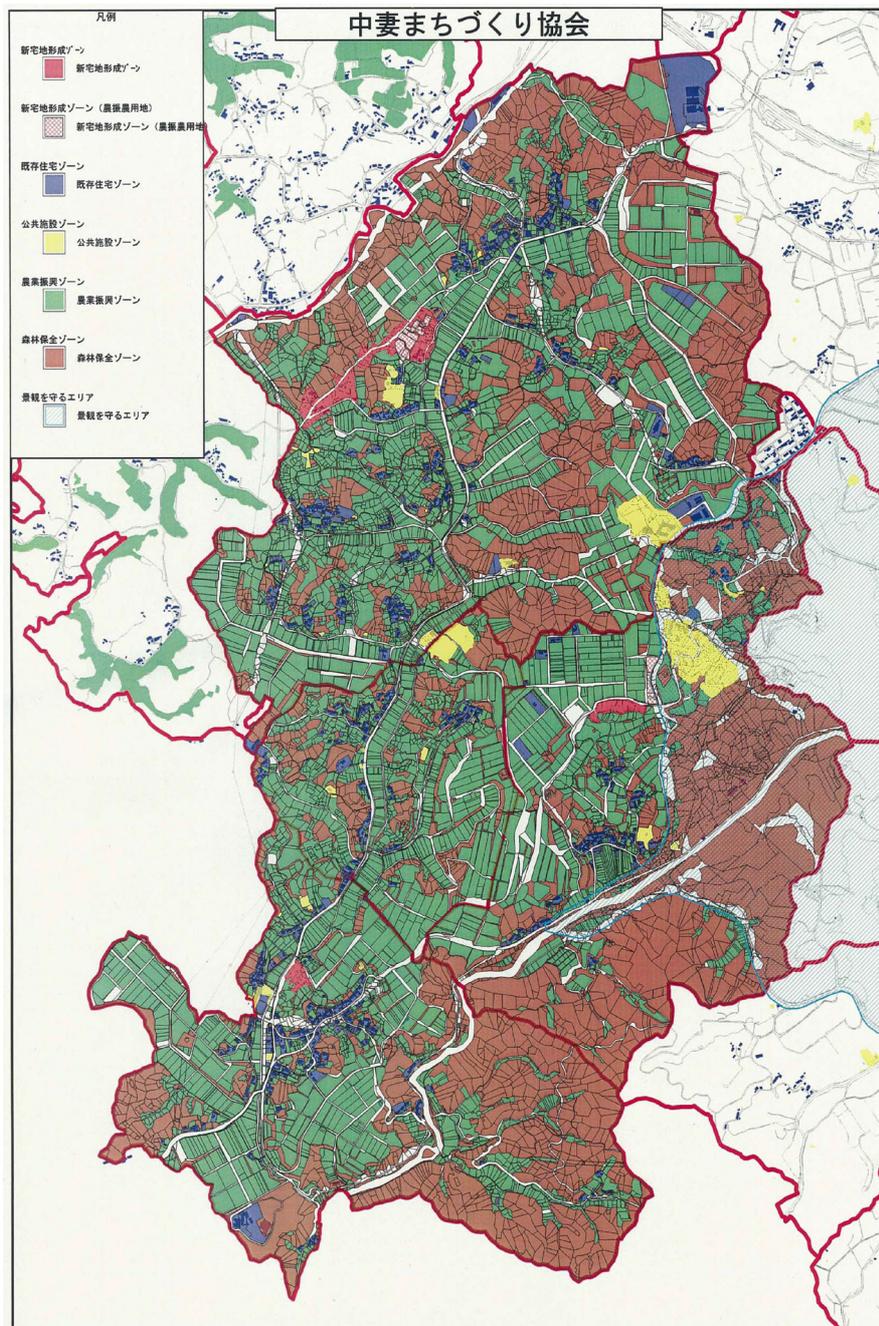
表-3 地区土地利用計画の構成

1. まちづくりの目標
2. 土地利用の基本方針
3. 計画期間
4. 計画的な土地利用への誘導
5. まちづくりの目標を達成するために必要な措置
6. 地域づくり方針
7. 土地利用計画図

#### (2) 地区土地利用計画の内容

地区土地利用計画の特徴として、ゾーンごとの土地利用にかかる基本方針とともに、それに即して作成された土地利用計画図が定められていることが挙げられる。図に示している内容は、各地区の意向を尊重しているため地区ごとで異なるが、図-2 に示した1地区の例のように、非常に詳細にゾーニングの設定を行い、開発を規制し保全すべき土地と開発を許容する土地を明確に区分しているものが多い。

また、開発を許容するゾーンに設定された土地は台帳により管理され、開発に必要な手続きなどとともに、開発する際の優先順位も定められている。なお、周辺地域への影響が大きい商業施設(店舗付き住宅を除く)に関しては三春都市計画において商業系の用途地域に指定されているエリア、工業施設に関しては既存の工業団地内に誘導することにより、コンパクトシティの形成を図っている。



新宅地形成ゾーン		既存集落への近接配置を基本としながら、都市基盤がある程度進んでいるエリア、さらには開発による環境負荷が最小限となるエリアに優先的に誘導することとする。
		現況、農振農用地に指定されているが、周辺の新宅地形成ゾーン（いわゆる白地地域）が開発で埋まった後に、宅地を誘導するゾーンとする。
既存住宅ゾーン		快適で安全・安心な生活環境の形成を図りながら、既存集落の維持に努める。
公共施設ゾーン		中妻地区公民館をはじめとする各行政区公民館、桜中学校や中妻小学校等学校施設は、地域住民の活動・交流の場や緊急時の避難場所として位置づけ、その環境保全に努める。
農業振興ゾーン		農地は、農産物の安定供給ばかりでなく、洪水調整機能等公益的機能や豊かな景観の形成など、既存集落等の安全・安心の確保や地区の田園環境の保全等、地区のまちづくりを支える上で重要な役割を担っていることを踏まえ、農地の維持・保全に努める。
森林保全ゾーン		森林は、農地と同様に洪水調整機能等公益的機能や豊かな景観の形成など、既存集落等の安全・安心の確保や地区の田園環境の保全等、地区のまちづくりを支える上で重要な役割を担っていることを踏まえ、森林の維持・保全に努める。
景観を守るエリア		良好な自然景観を有するさくら湖周辺の区域とする。また、滝桜までの主要な道路沿線（谷田川三春線）の良好な田園風景を確保する区域とする。

図-2 土地利用計画図（中妻地区）及び土地利用の基本方針

### (3) 住民が主体となった計画策定プロセス

#### 1) 「まちづくり協会」

三春町は昭和 30 年の町村合併により現在の姿となっているが、この合併前の旧町村単位で「まちづくり協会」が 7 つ設けられており(昭和 57 年度設立)、まちづくり協会が主体となって毎年まちづくり懇談会が開催されているほか、「花いっぱい運動」をはじめとする環境美化活動などが積極的に行われている。

したがって、住民が活発に意見交換をしながら今後のまちづくりを検討するにあたって最も効果的かつ効果的な方法として、このまちづくり協会を中心として行うこととされた。

#### 2) 検討の進め方

図-3 及び表-4 に示すように、地区土地利用計画の策定までには、地区全体、また、より細かく行政区単位で繰り返し議論が重ねられ、合意形成が図られている。

特に、土地利用計画図を作成するために、行政区ごとに土地利用のあり方に関して住民同士で議論を重ねたことで、分家住宅などの具体的な開発の見込みや、農地所有者の今後の営農意向等のきめ細かな把握が可能となった。また、それらの意向を踏まえ十分調整した上で作成されたため、実効性の高い即地的な計画図とすることができたのはもちろん、住民にとっても自らの意向が具体的に反映されたものとなったことから、計画の実現に対する積極的な姿勢が見られるという効果も得られた。

さらに、計画策定過程において、地区外に居住する土地所有者に対しても説明会を開催するなど丁寧な手続きをとっているが、これもまちづくり協会が主体となって行うことで、結果として自らの計画に対する理解をより深めることにつながった。

なお、合意形成の手法に関してもまちづくり協会の意向を尊重して行ったことから、人口が多い地区では、風致地区や景観条例との連携を図った大まかなゾーン区分となったところも見られた。しかし、まちづくり協会が主体となって行うことで、行政が直接住民の意見を聴きながら計画内容を固めていくよりも住民同士の意見交換が積極的に進められ、合意形成も円滑

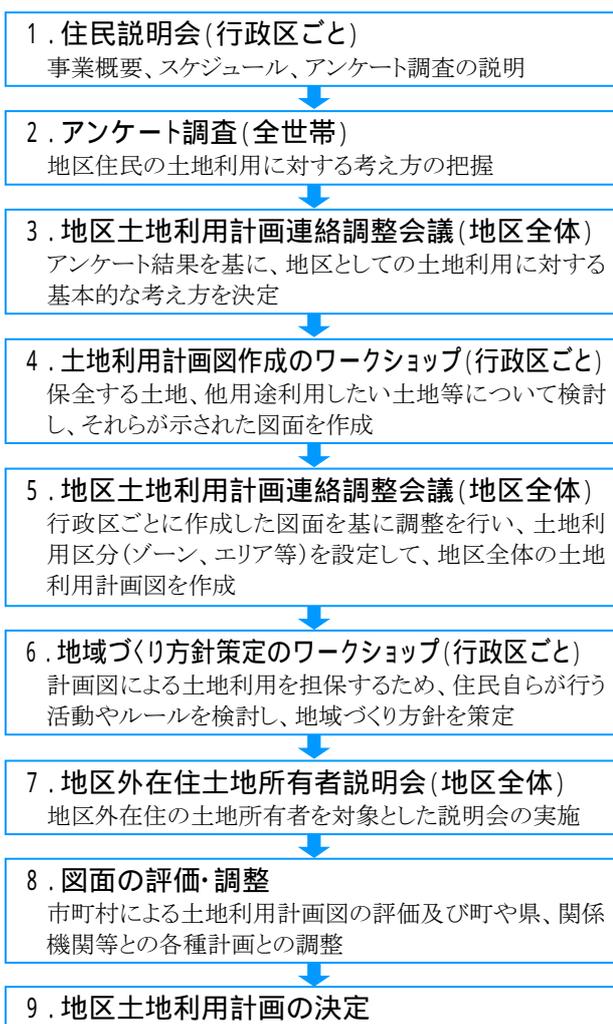


図-3 地区土地利用計画策定の主な流れ

表-4 各地区のワークショップ及び説明会の開催回数

地区名	開催回数	期間
三春	8回	H18. 11～H19. 12
沢石	20回	H18. 10～H19. 12
妻田	23回	H18. 11～H19. 12
御木沢	23回	H18. 11～H19. 12
若江	32回	H18. 10～H19. 11
中妻	29回	H17. 11～H18. 09
中郷	66回	H18. 10～H19. 10

に図られたという効果は大きく、全体としてまちづくり協会の果たした役割は非常に大きかったといえる。

### 3) 行政の意向との調整

各地区、行政区ごとに担当する町職員を決め、ワークショップが開催される際等には担当職員が必ず出席し、まちづくりを検討するにあたって必要な情報提供を行うとともに、住民意見の調整等の役割を担った。特に、住民主体のワークショップにおいては開発志向に偏った議論になる傾向があったため、実現性の高い計画とすべく、開発の際に必要な道路、下水道などの社会資本整備及びその費用負担などについてきめ細かく情報提供を行った。

なお、各地区の検討状況等は町役場で随時確認を行い、必要な場合には住民と調整を行いながら軌道修正を行っている。

### (4) 災害に強い土地利用計画の作成

ワークショップで土地利用計画図の検討を行う際には、行政側から過去の浸水状況や地面の傾斜角、地質などの自然災害のリスクに関する資料を積極的に情報提供した。

住民が、自らの住む土地に関する災害リスクを把握した上で土地利用のあるべき姿について考えることで、実際に災害の危険性が高い土地や遊水機能を有する水田の開発抑制などが図られており、例えば図-4 に示す中妻地区では、傾斜角による評価区分図(左図)をもとに住民同士で検討を行った結果、傾斜角の大きい箇所及びその近傍には新たな宅地を誘導する「新宅地形成ゾーン」の設定は行わないこととされた。

また、このような取組みは、住民自身の災害対応に関する自助、共助の力の向上にも役立っているものと考えられる。

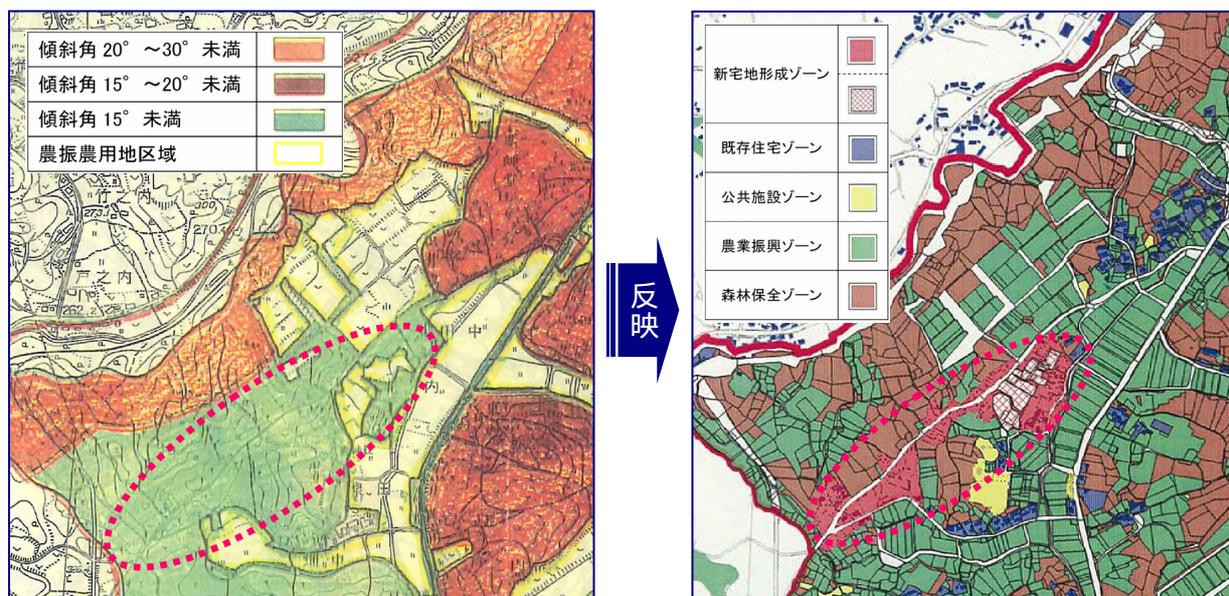


図-4 災害リスクに関する情報（傾斜角による評価区分図（左図）を参考にして作成された地区土地利用計画図（右図）

## 2. 「開発行為等事前指導要綱」による土地利用計画の実効性の確保

三春町では、開発行為がなされる場合には地区土地利用計画に沿ったものとなるよう、地区土地利用計画の遵守や開発にあたって必要となる事前調整事項等について定めた「三春町開発行為等事前指導要綱」(以下、「事前指導要綱」という。)が設けられている。

開発行為を行おうとする場合の手続きは図-5のとおりとなっており、地区土地利用計画及び個別の土地利用関係計画との整合性を図る観点から、協議終了の通知の際、必要な場合には開発者に対し指導、教示等を行うこととなっている。

上記のとおり、開発指導にかかる手続きについては条例化せず、強制力を有しない要綱により行っているが、現在までに地区土地利用計画にそぐわない開発がなされた等の問題は生じていない(平成20年度の事前協議は70件)。これは、事前協議の際、行政のみならずまちづくり協会が開発行為の詳細について開発者から説明を求め、意見を述べるができるよう事前指導要綱に定められていることによるところが大きいものと考えられる。

さらに、地区土地利用計画の内容を、町のまちづくり方針として議会議決も経た国土利用計画に定めることにより、町が開発者に指導するにあたっての根拠も明確なものとしている。

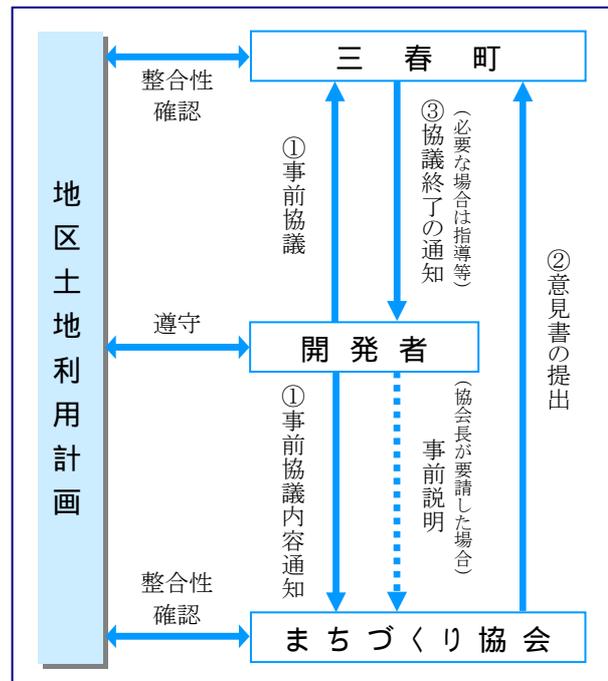


図-5 三春町開発行為等事前指導要綱に基づく手続きフロー

### ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 住民が主体となって即地的な土地利用計画を定めたことで、無秩序な開発が懸念されていたいわゆる白地地域においても適切な土地利用誘導が行われている。
- ② 住民自らが計画をつくりあげたことで、住民の土地利用に対する意識の高まりが見られるようになった。
- ③ 特に、地区土地利用計画の検討にあたって災害リスクを積極的に示すことで、災害に強いまちづくり計画とすることができるとともに、住民の防災意識も高まった。

## TOPICS 地区のローカルルールの設定

地区土地利用計画には、詳細な土地利用方針だけでなく、行政区への加入や農地・森林の管理、各種地域活動への参加など、地域生活やコミュニティの形成に関わる地区ごとのルールも各地区独自に定められている。

各地区では、昔からいろいろな約束事が設けられていたが、明文化されていなかったこともあって徐々に守られなくなっており、それがコミュニティ意識の希薄化や活力の低下にもつながっていた。このため、地区土地利用計画の策定を契機としてこれに位置づけることで、将来にわたってこれらの約束事がきちんと守られるとともに、コミュニティの結束を強め、活性化を図ることを目指している。

なお、新規住民に対しても地区土地利用計画に定められたルールを事前に通知することとし、理解を得るようにしている。

「御祭4区 川切、余畝切、道路余畝切規定書」	
【田の部】	北下がり15間、平地においては7間とする。 南下がり5間、平地においては3間とする。 東西下がり7間、平地においては4間とする。
【畑の部】	北下がり7間、平地においては4間とする。 南下がり3間、平地においては2間とする。 東西下がり4間、平地においては3間とする。
	ただし、田畑共、傾斜度中位にある場所は、前記余畝切り規定の中間を用いること。 なお、開墾地へは、余畝切り規定は適用せず。
【竹藪の部】	東西南北を問わず、田畑共3間とする。
【道路の部】	大道は2間、平地においては1間とする。 里道は1間半、平地においては4尺とする。 作場道は1間、平地においては4尺とする。
【家垣の部】	何木を問わず高さ1丈（10尺）たること。 ただし、10尺以内でも道路や隣地の妨害迷惑になる場合は、その枝等を伐採すること。 宅地の樹木より隣地に垂れる場合は、その枝を伐採すること。また、新たに家垣を植栽する場合は、隣地の承諾を得ること。
【果樹の部】	新植する者は隣地より、10尺以上離すこと。 以前に植栽した物については、他人の土地に垂れる枝は伐採すること。
※	余畝切りは、5年毎に実行することとし実施方法については、その都度協議して決める。

図-6 御木沢まちづくり地区土地利用計画に定められているローカルルール

### 【参考 URL】

- ・ 三春町役場ホームページ <http://www.town.miharu.fukushima.jp/>
- ・ 国土利用計画(三春町計画) [http://www.town.miharu.fukushima.jp/04chousei/02keikaku/01\\_12kokudoriyo.htm](http://www.town.miharu.fukushima.jp/04chousei/02keikaku/01_12kokudoriyo.htm)
- ・ 三春町地域計画(地区土地利用計画) [http://www.town.miharu.fukushima.jp/04chousei/02keikaku/01\\_07chiikikeikaku.htm](http://www.town.miharu.fukushima.jp/04chousei/02keikaku/01_07chiikikeikaku.htm)
- ・ 三春町開発行為等事前指導要綱(三春町例規集よりリンク) [http://www.town.miharu.fukushima.jp/d1w\\_reiki/reiki.html](http://www.town.miharu.fukushima.jp/d1w_reiki/reiki.html)

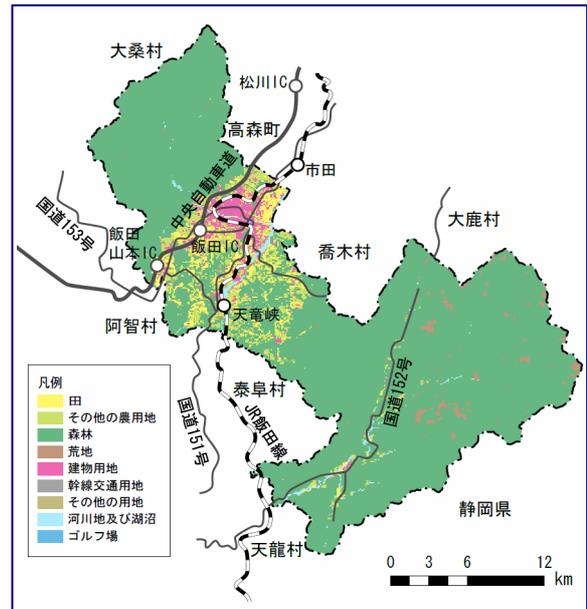
## 取組みの特徴

地域の実情に応じた土地利用を実現するための総合的な計画体系の構築

## 市の概要

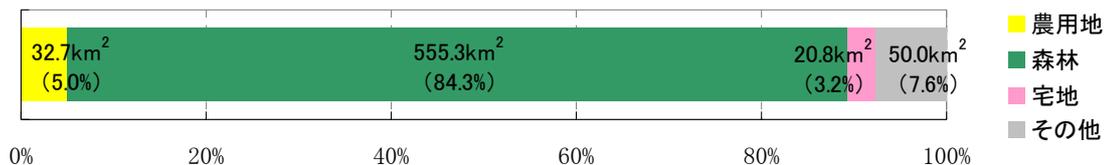
飯田市は長野県南部に位置し、東に赤石山脈と伊那山脈、西に木曽山脈がそびえており、市域の多くを山間部が占めている。市街地は、中央に天竜川が流れる伊那谷の複合段丘及び天竜川支流により形成された扇状地に主として広がっており、古くから東西の文化の交流結節点として中核的な役割を果たしてきた。

豊かな自然環境、美しい景観が形成された起伏に富む地形の中で、自然条件に適応した多様な暮らしが営まれているが、平成 17 年 10 月に行われた上村、南信濃村との合併により面積が約 2 倍となったことで、その多様性は一層増している。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 16 年）】



国土利用計画（飯田市計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
658.8km <sup>2</sup>	108,624 人	37,069	▲1.8%	25.9%	11.1%	33.9%	54.3%

## 取組みの背景及び概要

飯田市では、全国多くの都市と同様、自動車保有の急激な進展等を背景として、市街地近郊の幹線道路沿線等への商業施設の集積、土地利用規制の緩い地域での虫食的な開発による低密度な住宅地の拡大が進行する一方で、各地区の中心的な役割を担っていた商店街の空洞化、優良な農用地の減少等の課題が顕在化していた。

土地利用に関する基本的な指針として、飯田市においては平成6年に第1次国土利用計画を策定していたが、実際にはこれに従って土地利用相互間で調整が図られずに、個別土地利用の観点からそれぞれに規制誘導がなされてきていた。またその結果、いずれの土地利用関係法令の対象にもならない空白地域において、先述した課題も顕著となっていた。そこで、このような土地利用誘導のあり方を抜本的に見直すこととし、総合的・横断的に土地利用施策を講じることが可能な計画体系の構築に取り組むこととなった。

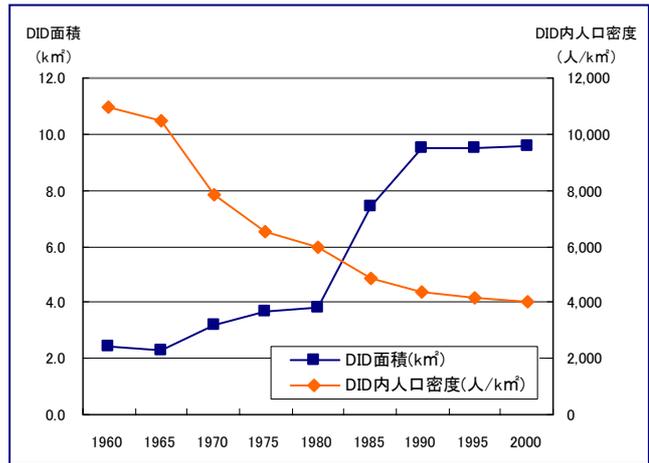


図-1 DID内人口密度とDID面積の推移

飯田市の取組みにおける主な特徴を挙げると以下のとおりである。

国土利用計画に掲げた基本指針を具体的に実行させるものとして「土地利用基本方針」を策定し、これに基づき個別土地利用にかかる諸計画の調整等を行うことにより、地域の実情に応じた適正かつ合理的な土地利用の推進を図っていること。また、これらの取組みは地域が主体となって行うことを基本とし、各地区での議論の積み重ねをもとに検討が進められており、さらなる個性ある地域づくりを促進するため、各地域が「地域土地利用方針」を策定することも可能となっている。

適正な土地利用を実現する上で特に考慮が必要な、土地利用混在のおそれが高いいわゆる白地地域や、土地利用基本方針と個別土地利用法令に基づく計画との調和が図られていない地域を土地利用計画のゾーニングに明示しており、これにより地域住民等が積極的に「地域土地利用方針」の策定などに取り組むよう促していること。

土地利用基本方針に適合した土地の利用が図られるよう、開発行為を行う際の必要な手続き等について定めた土地利用調整条例の制定などを、土地利用基本方針の策定と並行して行っていること。

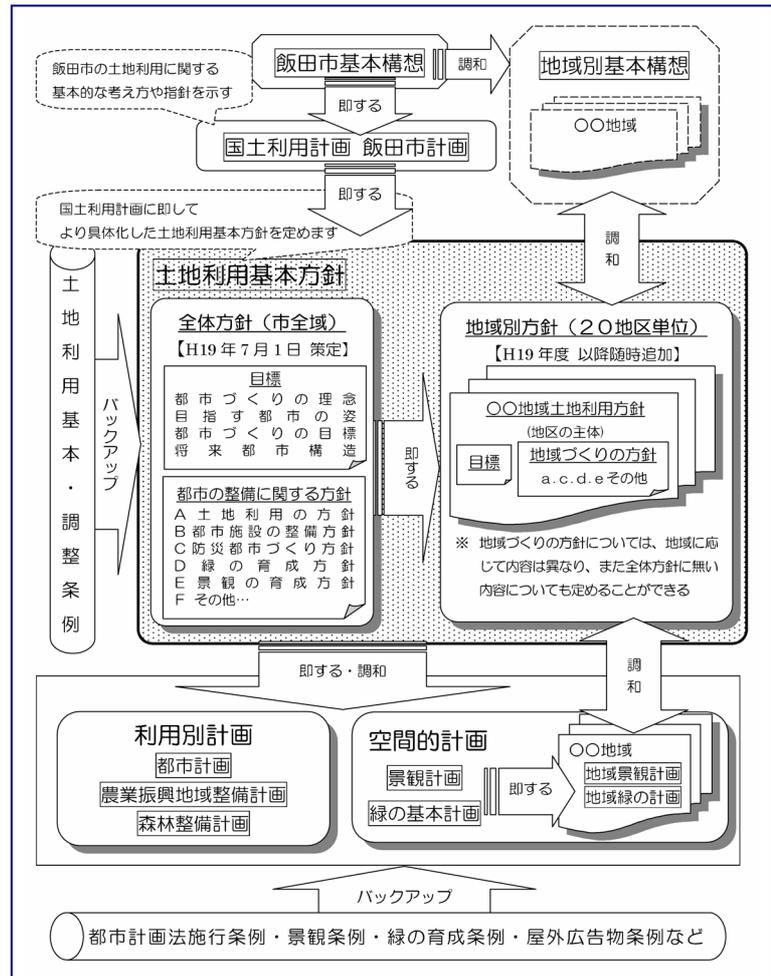


図-2 土地利用基本方針の概念図

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 住民の積極的な参画による総合的な土地利用計画の策定・推進

飯田市においては、平成6年に第1次国土利用計画を策定して土地利用にかかる基本的な方針を示してきたが、実際の土地利用規制・誘導等にあたってこれを有効に機能させられていなかったことから、この反省に立ち、土地利用基本方針をはじめとする独自の計画体系の構築により、国土利用計画に示した目標の実現を目指すこととされた。

また、土地利用にかかる施策は住民一人ひとりの生活に密接に結びつくものであることから、市全域の基本的な方針である国土利用計画から地域ごとに定める具体的なルールづくりまでのすべての段階で、地域住民が主体的・積極的に取り組むことをまちづくりの基本的な考え方としており、計画策定プロセスはもとより、計画体系に関してもこの考え方によって構成されている。

#### (1) 第2次国土利用計画の策定

飯田市では、第1次国土利用計画策定後に行われた市町村合併や人口減少・高齢化など社会経済情勢の変化を踏まえて、まず国土利用計画の見直しに着手した。なお、土地利用基本方針等に関しては国土利用計画の策定後に検討に入ることとし、同時並行では行われていないが、これは住民の積極的な参画のもとで検討を進めるにあたって、最初から即地的・具体的な課題を含めて議論するよりも、全体的な方向性から合意形成を図ることが重要であるとの考えに基づいたものである。

計画の検討にあたっては、各地区の住民の意見を十分に把握して計画に反映させることができるよう、表-1に示す2種類の会議が行われている。全部で20ある地区ごとに開催される「土地利用計画策定地区懇談会」は、各地区で生じている課題等のきめ細かな把握を目的とする一方、「土地利用計画策定市民会議」は、各地区の状況も踏まえた上で市全体としての方向性について意見を出し合うことを目的としており、いずれの会議も、参加者同士の活発な議論により多様な意見を得るとともに、議論を重ねることで課題等の明確化も期待できることから、複数回にわたるワークショップ形式により行われている。また、それぞれの会議で出された意見等については、開催の都度ニュースレターを発行するなどにより情報共有が図られている。

これらによる検討を経て、平成18年6月に第2次国土利用計画が市議会で議決され、あわせて土地利用構想図(図-3)も作成されており、これらはその後土地利用基本方針等の

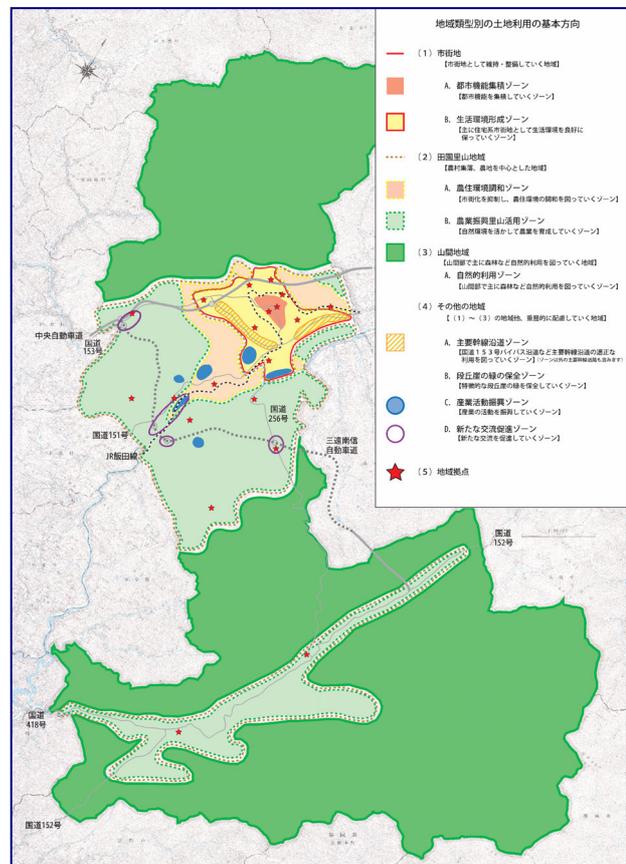


図-3 土地利用構想図

具体的な検討を進めるにあたって、地域づくりに参加するすべての者が共有する議論の土台としての役割を果たすものとなっている。

表-1 住民の意見聴取のために設けられた会議

土地利用計画策定 地区懇談会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地区単位で開催（全 20 地区）。</li> <li>・ 各地区 20～30 人程度で構成。</li> <li>・ 国土利用計画の策定までに各地区で 3～5 回、その後土地利用基本方針の策定までに各 3 回開催。</li> </ul>
土地利用計画策定 市民会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各地区からの推薦者、学識経験者、公募委員の 43 名で構成。</li> <li>・ 国土利用計画の策定までに 7 回、その後土地利用基本方針の策定までに 9 回開催。</li> </ul>

## (2) 土地利用基本方針を活用した個別土地利用間の調整の促進

国土利用計画策定後も継続して「土地利用計画策定地区懇談会」「土地利用計画策定市民会議」を開催し、土地利用基本方針の検討が進められた。また、これとあわせ、土地利用基本方針に記載すべき事項や構成等について定めた「飯田市土地利用基本条例」を制定することにより、土地利用基本方針の位置づけを明確にしている。

土地利用基本方針は、個別の土地利用にとらわれずすべての区域を対象とし、ゾーニングを定めて土地利用の方針を示すこと等により個別土地利用にかかる計画間の調整を図る機能を果たすものであり、都市地域に関する部分については「飯田市都市計画マスタープラン」の役割も併せ持っている。また、市全域を対象とした方針に加えて、必要な場合には地域別の方針（地域土地利用方針）を定めることで、市全域の方針にはない事項の追加や、新たな土地利用制限の設定による市全域の方針のさらなる強化等も可能となっている。

土地利用基本方針で定めるゾーニングは、都市的土地利用を図る「市街地形成地域」、営農環境の整備・保全を図る「農村集落地域」、自然環境の保全を図る「緑の環境保全地域」のほか、以下に示す 2 つの特徴的な区分が設けられている。

### 土地利用誘導地域

- ・ 主として農用地や宅地などが混在している、もしくは混在のおそれがあるいわゆる白地地域で、適正な土地利用のための基準等が求められる地域。
- ・ この地域を明示することで地域住民等の意識を高め、主体的なルールづくりの取組みを促進することをねらいとしている。
- ・ ルールづくりがなされた場合には、地域土地利用方針に位置づけるほか、個別土地利用にかかる計画の見直し等を行うこととなる。

### 土地利用調整地域

- ・ 国土利用計画及び土地利用基本方針で定める土地利用にかかる方針と、既存の個別土地利用法令に基づく計画との調和が保たれておらず、調整が必要な地域。他の区分と重複して指定される。
- ・ 地域住民等の検討を踏まえて個別土地利用計画にかかる区域の見直し等を行おうとする場合に、それらに向けて調整を行うことをあらかじめ明示する役割を果たしている。したがって、調整の結果見直しが行われた場合には指定が解除される。

山本地区と伊賀良地区の一部を土地利用調整地域に指定し、都市計画区域への編入を検討していた。なお、都市計画区域への編入後、この指定は解除されている。

凡例	
市街地形成地域	
農村集落地域	
緑の環境保全地域	
森林地域	
保安林	
地域森林計画対象農有林	
自然公園地域	
国立公園	
国定公園	
県立公園	
保安地区	
その他保全すべき緑地	
土地利用誘導地域	
土地利用調整地域	
都市計画区域 (参考)	

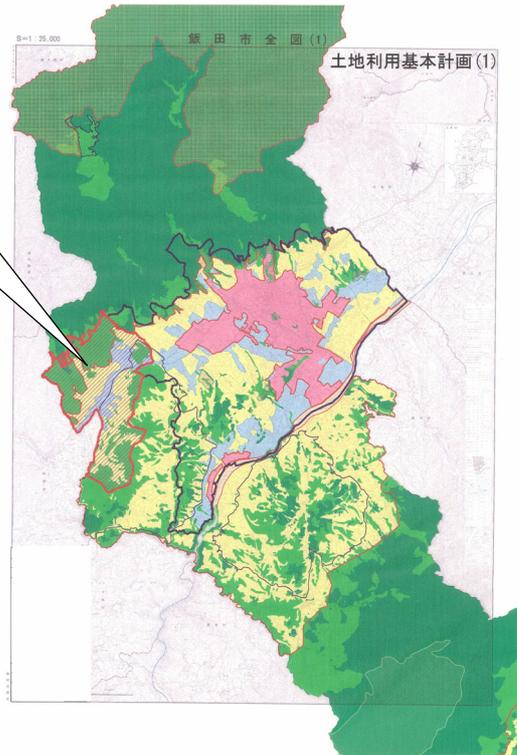


図-4 土地利用基本計画図（南信濃、上村地区を除く）

## 2. 適正かつ合理的な土地利用を確保するための条例の制定

土地利用基本方針に従った地域づくりが進められるよう、個別の土地利用法令に基づく規制に加えて、「飯田市土地利用調整条例」、「飯田市景観条例」等が定められており、500m<sup>2</sup>を超える開発行為などについては、図-5 に示す手続きが必要となっている。

これら条例においては、開発行為等の届出がなされた場合、土地利用基本方針等に沿った内容となっているか確認した上で、適合しないと認める場合には必要な措置を講ずるよう指導・勧告ができることとなっているほか、あらかじめ地域住民が開発行為等の情報を得られるよう、届出がなされるとその旨地域協議会に通知され、必要な場合には開発事業者等に説明会の開催を求められることができるとされている。このようにすることで、地域住民が主体的・継続的に地域づくりに関わる体制をとるとともに、実際の開発行為等にかかる届出の状況を踏まえて、土地利用基

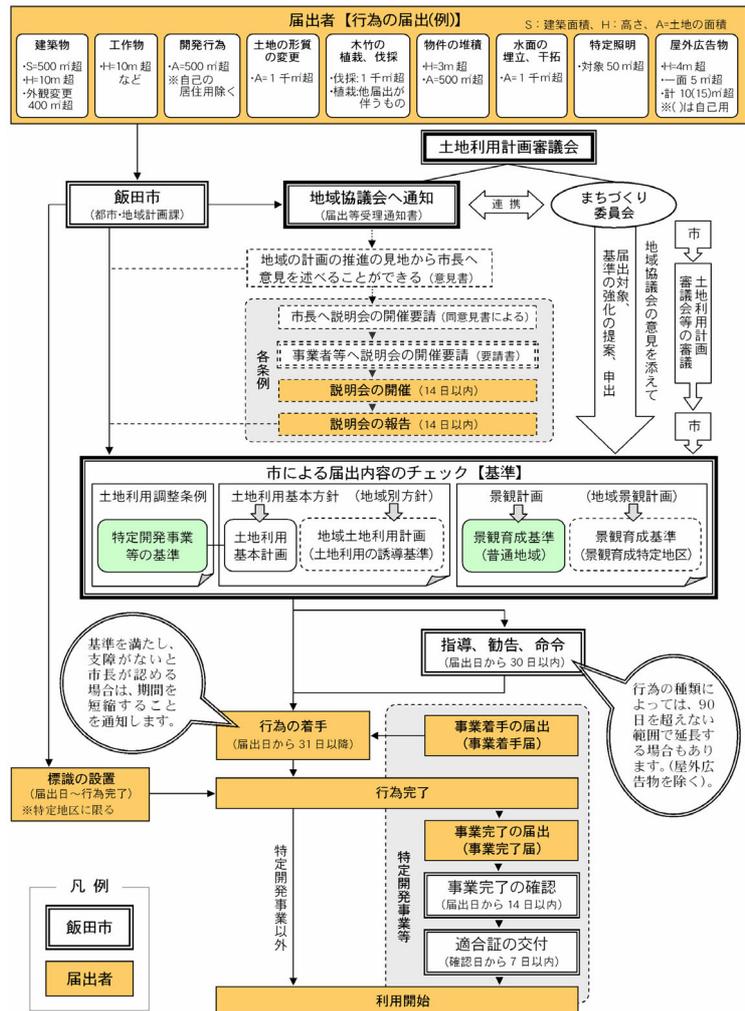


図-5 土地利用に関する届出等のながれ

本方針、地域土地利用方針の見直し等を地域住民が発意するなどの機動的な対応もとりやすくなっている。

## ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 土地利用基本方針を中心とする計画体系の構築により、国土利用計画に示した方針との整合が図られた土地利用の調整や見直しが、地域住民の合意形成を図りながら段階的に進められている。
- ② 国土利用計画の策定から即地的な土地利用にかかるルールづくりまで、一貫して地域住民が主体的に関わっていくことを前提とした計画の体系・内容とすることで、今後も継続して住民が積極的に地域づくりに参画していくことが期待できる。

### TOPICS

#### ホームページの活用による土地利用に関する情報の積極的な発信

飯田市では、市のホームページに「飯田市の総合的土地利用計画」というポータルサイトを設け、市民や事業者に向けた情報発信を行っている。

土地利用関連の条例や計画、これまでに開催した市民会議・地区懇談会の結果報告、届出が必要な開発事業等の条件やその手続き等の豊富な情報に加え、各地域で検討が進められている地域土地利用方針等についても随時掲載し、最新の情報を絶えず発信していくことで、土地利用に関する地域住民、事業者等の意識の醸成にも役立つことを期待している。



図-6 総合的土地利用計画のホームページ

#### 「地域振興住宅」の整備による地域活力の維持

中山間地域においては民間の借家が少ないことから、これを原因として若い子育て世代が地域から流出することを防ぐため、「地域振興住宅」の供給に向けた取組みを進めている。

地域振興住宅は、入居者に対して、地域の伝統・文化の継承、コミュニティの維持・活性化などの地域活動を担ってもらい代わりに家賃を低く抑えるものであり、中山間地域のまちづくりや若者定住を支援する取組みとして、平成 21 年度から整備を進めている。

### 【参考 URL】

- ・ 飯田市役所ホームページ [http://www.city.iida.lg.jp/iidaspher/www/normal\\_top.jsp](http://www.city.iida.lg.jp/iidaspher/www/normal_top.jsp)
- ・ 飯田市の総合的土地利用計画 <http://www.city.iida.lg.jp/iidaspher/cityplan/tochikeikaku/index.htm> (市町村計画、土地利用基本方針等)

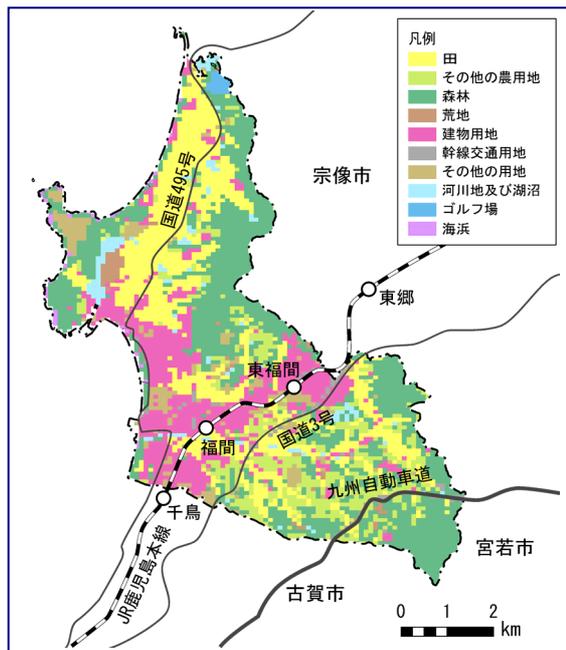
## 取組みの特徴

### 合併市町村における一体性あるまちづくり計画の策定

## 市の概要

福津市は、福岡県北部に位置する、平成17年1月に旧福間町と旧津屋崎町の合併により誕生した新市である。西側は玄界灘に面し、東部から北部にかけては標高100～300m前後の山々が連なっており、それらに囲まれた低平地の北側に広大な水田、南側に市街地が形成されている。

玄海国立公園にも指定されている海岸部や、津屋崎千軒、宮地嶽神社をはじめとする歴史的遺産など、豊富な観光・レクリエーション資源に恵まれているのに加え、JR鹿児島本線、国道3号等で福岡市及び北九州市と結ばれており広域的な交通利便性も高いことから、市の人口は、近年若干の減少傾向が見られるものの、昭和55年から平成17年の25年間で約1.3倍に増加している。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成17年）】



国土利用計画（福津市計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成17年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
52.7km <sup>2</sup>	55,677人	19,434	▲0.2%	22.0%	4.8%	20.7%	73.6%

## 取組みの背景及び概要

福津市は、平成17年の合併後、新市として新たなまちづくりに取り組むこととなったが、その際、旧福間町、旧津屋崎町にそれぞれ都市計画区域があり、さらに前者のみ市街化区域、市街化調整区域の区域区分（線引き）が設定されているなど、一体性のあるまちづくりを進めるにあたって見直す必要

のある課題も見られていた。

これらを踏まえ、福津市では以下のようにまちづくりに関する計画の策定及び推進に取り組んでいる。

- ・まちづくり全体の方針となる国土利用計画と、それに基づき作成する都市計画マスタープラン等の個別計画を一体的に検討し、緊密に連携した一貫性の高い計画として策定(平成20年3月)。
- ・まちづくりを進めていくにあたり、旧福間町と旧津屋崎町に共通する課題から優先的に取り組み、それを積み重ねていくことにより、一つの市としての一体化を醸成。

平成20年度末現在、上記に従って各計画に位置づけられた施策への取組みが始まっているところである。

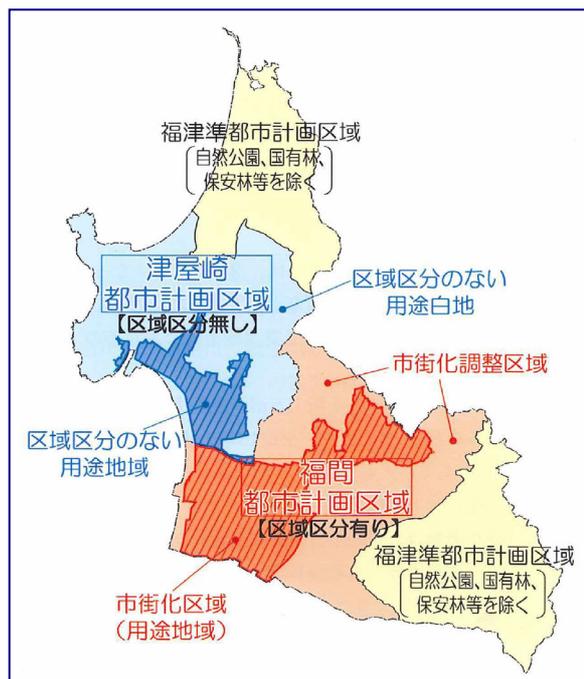


図-1 都市計画区域の指定状況

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 土地利用関連計画の一体的な検討・策定

福津市では、総合計画の策定後、図-2 に示す 福津市国土利用計画、 福津市都市計画マスタープラン、 福津市緑の基本計画、 福津市景観マスタープラン、 福津市住宅マスタープランの 5つの計画を同時に策定した。

これは、まちづくり全体を視野に入れて計画を策定していくことが重要との考えに立ったものであり、基礎調査から都市計画審議会における審議まで、ほぼすべての段階で5計画を一体として検討した。また、ワークショップなど住民からの意見聴取を行う際にも、テーマを絞りすぎないように「まちづくりの将来像」「まちづくりの課題」等とすることで、できるだけ多くの幅広い意見が得られるよう配慮した。

このように5計画を同時に策定することで、必然的にそれぞれの計画の一貫性が図られたのはもちろん、トータルの作業量、コストの削減にもつながった。ただ一方で、複数の計画を同時並行で進めたことで事務量が増大し、計画に記載した個々の項目について、その具体的な進め方など細部までを計画策定時に検証することは困難であったとの反省も見られた。

このことから、例えば住民の意見聴取等は一体的に行う一方で、計画策定は国土利用計画、都市計画マスタープランを先に行い、それに続いてその他の個別計画を策定することなども、策定に入る段階で検討しておくことが必要であったと考えられる。

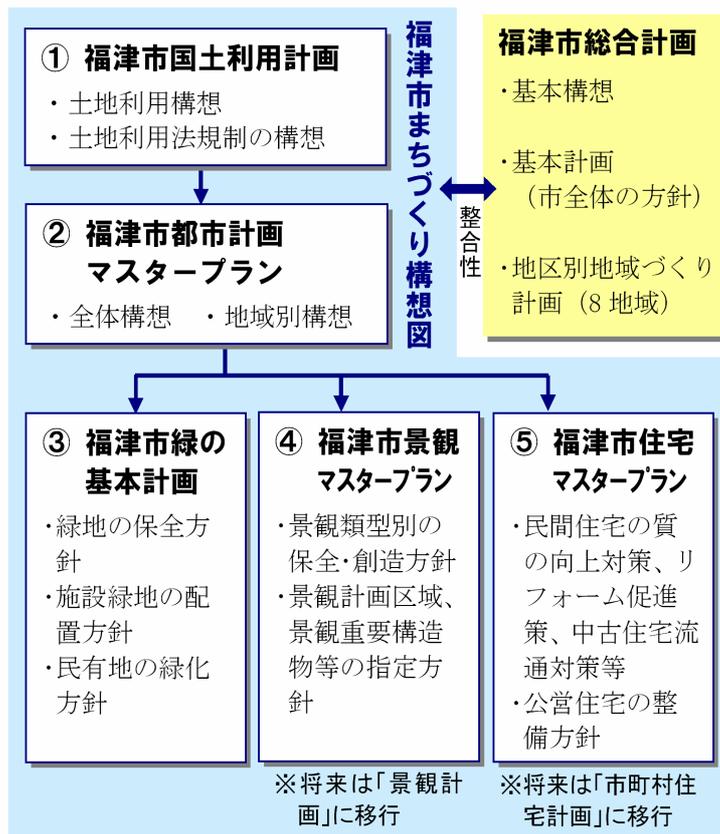


図-2 土地利用関連計画の体系

## 2. 国土利用計画と各計画との連携

福津市の国土利用計画では、具体的な土地利用上の問題が生じている、または生じるおそれのある区域を抽出し、それぞれの区域ごとに取組み方針を示すのとあわせて「ルールづくりの方向性」「用いる法制度など」も示すことで、問題にどのように対応していくのかを明らかにしている(表-1)。その上で、例えば、

海岸と松林 …… 行政で施肥、植林、間伐、幼木保育、松くい虫対策(薬剤散布)などを行う市民と市が連携しながら維持管理活動(枯れ木・枯れ葉の撤去、下草刈り、再植林など)を行える仕組みをつくる(いずれも「緑の基本計画」)

飯塚福間線沿道 …… 建築・工作物の色彩や形態について誘導する制度の適用を検討する(「景観マスタープラン」)

のように、各個別計画に実施する内容を位置づけ、具体的な取組みを進めることとしている。

また、これらの計画に基づき新市として新たなまちづくりに取り組むにあたっては、土地利用規制等の制度の一本化を急ぐのではなく、上記に示す土地利用上の問題のうち、海岸沿いの松林の保全や津屋崎～宮司～福間の沿岸部に連続する既存住宅地など、旧福間町、旧津屋崎町に共通する課題から優先的に着手することで、徐々に一つの市としての一体化が図られることを目指している。

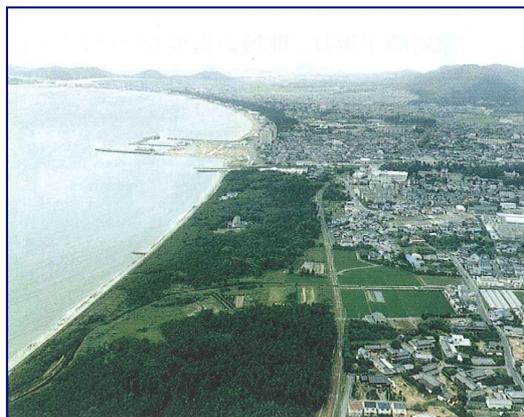


写真-1 福津市の海岸松林

なお、旧町ごとに存在する都市計画区域に関しては、これらの土地利用コントロールを当面進めた上で、将来的には一本化することも視野に入れ検討することとしている。

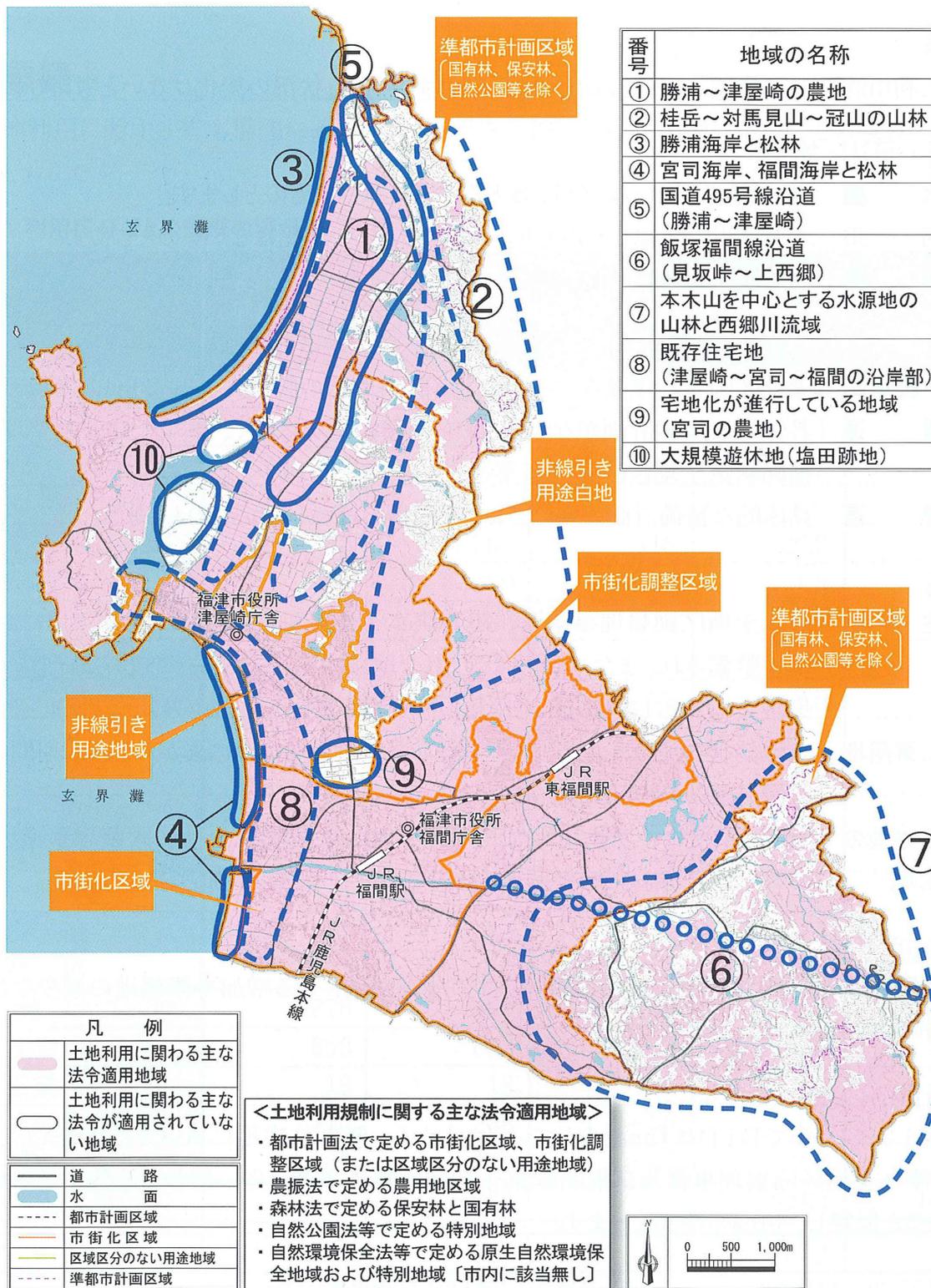


図-3 福津市における土地利用上の問題（国土利用計画より）

表-1 土地利用上の問題がある地域の現状、方針（国土利用計画より）

地域名	現状	問題されること	取組方針	ルールづくりの方向性	用いる法制度など*
① 勝浦～津屋崎の農地	○一体の農地として広々とした良好な田園風景を形成しており、荒れた遊休地はほとんどない。	○今後、高齢化や後継者不足に伴う耕作放棄地の増加が懸念される。	○優良な農地を保全する。	○農振農用地など、現行法指定を継続する。 ○開発・建築行為などを事前把握でき、適切な指導が可能な仕組みをつくる。	○景観法 ○農地・水・環境保全向上対策
② 桂岳～劉馬見山～冠山の山林	○市内の多くの場所から見えるまちなみの背景である。 ○土地利用の転換を把握・規制できない場所がある。	○竹林が他の樹種の生育を阻害しているところがある。 ○一部に土取が行われている。	○田園風景や周辺集落の緑の背景として保全する。 ○乱開発を防止する。	○むやみやみ山林の伐採や山肌を削ることを防止するための法的コントロール手段について検討する。 ○山の維持管理について地域で関わっていく仕組みを考えていく。	○景観法 ○都市緑地法 <sup>第22条</sup> △開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン △土地利用の届出制度
③ 勝浦海岸と松林	○秋い虫による松枯れが進行。 ○松林は地域の人々が親しみやすい状態ではない。	○松枯れにより、松の防風機能の低下、周辺農地への塩害が生じる可能性がある。 ○また、地域の個性を形づくる景観要素が損なわれるおそれがある。	○農地を守る防風林や、魚つき林 <sup>※</sup> として保全する。 ○市民や来訪者が松林に親しめるよう、良好な景観を保全・再生する。 ○そのための管理活動を市民参加で行う。	○現状の固定公園及び防風保安林の指定を維持する。 ○松林の状態が良くなるように、地域住民と行政がそれぞれの役割を担い、松林を上手く維持管理していくための仕組みをつくる。	○景観法
④ 宮司海岸、福間海岸と松林	○海水浴客が減少。 ○マリンスポーツが盛ん。				
⑤ 国道495号沿道（勝浦～津屋崎）	○良好な田園景観を持つ。	○地域が望まない「環境景観・非水（など）に悪影響がある建物」が無秩序に立地される可能性がある。	○周辺環境と調和のとれた沿道利用を目指す。	○開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。 ○特に田園側については良質な田園景観を損なわないよう、建築・設置できるものを制限する。	○景観法 △開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン △土地利用の届出制度
⑥ 飯塚福岡線沿道（見坂峠～上西郷）	○新たに見坂トンネルの整備が行われる予定。	○交通利便性が大幅に向上し、地域が望まない「環境景観・非水（など）に悪影響がある建物」が無秩序に立地される可能性が非常に高い。		○開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。 ○道路改良による沿道への産業系建築・工作物の設置を想定し、景観配慮の義務づけを行う。	
⑦ 本木山を中心とする水源地の山林と西郷川流域	○市東部全体の背景緑地となっている。 ○一部で林地の伐採や土取が行われている。 ○谷の埋立、廃車置場といった土地利用転換が見られる。 ○土地利用の転換を把握・規制する手段がない。	○今後、高齢化や後継者不足に伴う耕作放棄地の増加が懸念される。	○西郷川の水质、水量維持に支障をきたす土地利用を排除し、豊かな水環境を保全する。 ○上流から下流までの流域全体で土地利用の連携を形づくり、市の一体感のシンボルとする。	○環境創造条例に基づき一定規模の地形変更行為について指導する。 ○開発・建築行為などの事前把握の仕組みをつくる。 ○水源を流域全体で協力し保全する仕組みを考える。 ○市全体の背景となつており、山の緑の景観を壊すような開発行為などについては制限を行う。	○景観法 △開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン △土地利用の届出制度
⑧ 既存住宅地（津屋崎～宮司～福間の沿岸部）	○現在建築物の大部分が低層住宅であるが、用途地域上は中高層住宅も建てられる。	○低層の戸建住宅の中に高層アパートが建築されると、異なる高さの建物が混在する可能性がある。	○周辺の海辺環境や田園環境と調和のとれた良好な景観の住宅地を目指す。 ○建築物の高さや用途の調和を図る。	○建築物の高さについて一定の制限を設ける。	○高度地区の設定
⑨ 宅地化が進行している地域（宮司の農地）	○農地の中にパチンコ屋、アパートや戸建住宅などの混在が見られる。 ○農振農用地ではなく宅地化が容易。また、建築物の形態規制が行えない。 ○道路や排水設備などが十分整備されていない。	○土地利用のルールを設定せずに放置すると、地区内とその周辺地域の土地利用上の価値を下げることが懸念される。		○良好な住宅地と沿道利用を誘導するために、区域ごとに用途地域の指定を行う。	○用途地域の設定
⑩ 大規模遊休地（塩田跡地）	○有効な土地利用がされておらず、市にとって資源の損失である。 ○雑草が広大な範囲で繁茂し、荒廃した印象を与えている。	○地域住民が防犯上の不安を感じている。 ○干潟をはじめ自然豊かな周辺環境に馴染まない施設が立地する可能性がある。	○大規模な遊休地を有効活用する。 ○将来の土地利用の準備段階として、当面、周辺環境との調和を図る。	○津屋崎干潟をはじめとする自然豊かな周辺環境にむく土地利用を誘導する。	○景観法 ○地区計画 △開発・建築行為に際しての景観などのガイドライン △土地利用の届出制度

※ ○:既に制度化されているもの  
△:これから制度の整備が必要なもの

## ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 国土利用計画及び土地利用関連の各計画について、住民意見の聴取をはじめ各段階における検討を一体的に行うことで、計画策定が効率的・効果的に進められたとともに、各計画が有機的に連動した実効性の高い計画体系を構築することができた。
- ② まだ取り組み始めたばかりであるため成果が現れるのはこれからであるが、国土利用計画等において新市としての具体的な土地利用の課題を明確にし、それら課題に住民と一緒にになって取り組むことで、新市としての一体化が徐々に進むことが期待される。

### 【参考 URL】

- ・ 福津市役所ホームページ <http://www.city.fukutsu.lg.jp/>
- ・ 福津市総合計画 <http://www.city.fukutsu.lg.jp/shisei/gaiyou/sougou.php>
- ・ 福津市国土利用計画 [http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya\\_16.pdf](http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya_16.pdf)
- ・ 福津市都市計画マスタープラン [http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya\\_17.pdf](http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya_17.pdf)
- ・ 福津市景観マスタープラン [http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya\\_18.pdf](http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya_18.pdf)
- ・ 福津市緑の基本計画 [http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya\\_19.pdf](http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya_19.pdf)
- ・ 福津市住宅マスタープラン [http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya\\_20.pdf](http://www.city.fukutsu.lg.jp/pdf/shisei/machidukuri/bunya_20.pdf)

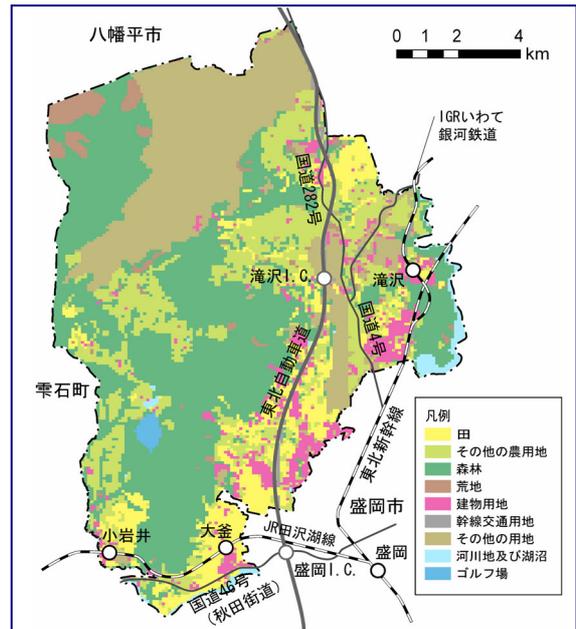
## 取組みの特徴

### 新たな産業の創出・誘致に向けた計画的な土地利用の展開

## 村の概要

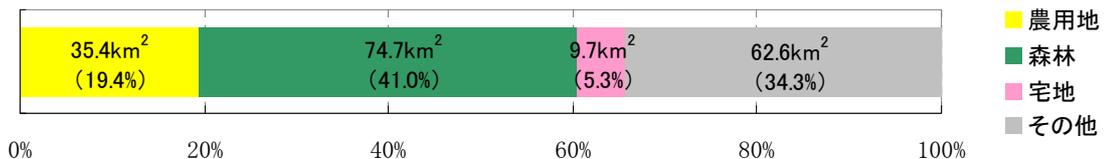
滝沢村は、北西部に岩手山を望むとともに、東側を北上川、南側を雫石川に囲まれ豊かな自然に恵まれている一方で、県庁所在地である盛岡市に隣接し、村面積の約 35%は盛岡広域都市計画区域に指定されている。また、主要な道路として東北自動車道及び国道 3 路線のほか、鉄道も 2 路線が村内を通るなど交通網が充実しているのに加え、3 つの大学、多くの国・県等の研究機関が設置されており、各種施設の立地条件にも恵まれている。

このため、かつては稲作、畜産を主体とした農村地域であったが、昭和 40 年代後半から住宅地開発が進んで急激に人口が増加し、平成 20 年度末現在全国で最も人口の多い村となっている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 17 年）】



国土利用計画（滝沢村計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12~H17)	高齢化率	第 1 次産業	第 2 次産業	第 3 次産業
182.3km <sup>2</sup>	53,560 人	19,019	4.5%	13.7%	5.7%	22.9%	70.9%

## 取組みの背景及び概要

滝沢村の人口は昭和 40 年代半ばまでは 1 万 2 千人程度だったが、盛岡市のベッドタウンとして開発が進んだ結果、現在では 4 倍以上の 5 万人を上回るまでになっている。これまで、順調な人口増を背景に安定した行政運営がなされてきたが、今後は過去に流入してきた住民の高齢者層への推移に

よる急速な高齢化に加え、人口増も見込めなくなることから、持続的、安定的な行政運営を進めることが村の課題となっている。

一方、盛岡市に隣接し、交通網も充実しているという地理的条件に加え、複数の大学、研究機関が村内に立地していることから、これらとの連携を見越した企業の潜在的な需要が見込まれるものの、現在の土地利用規制ではそれが難しく、村の自立的、持続的な発展に影響を及ぼすことにもつながることから、盛岡都市圏一体として健全な発展が図られるよう、秩序ある計画的な土地利用の展開を図っている。

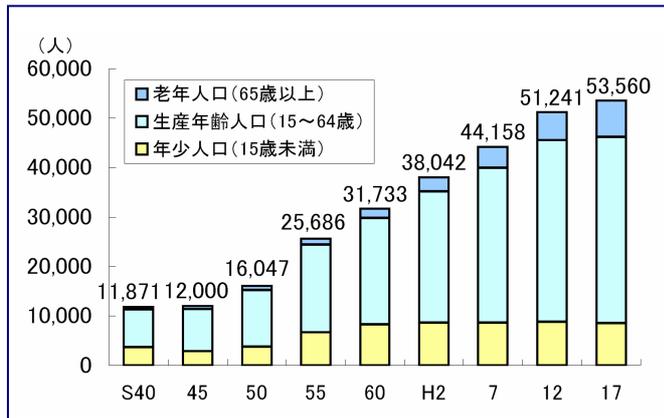


図-1 滝沢村の人口推移

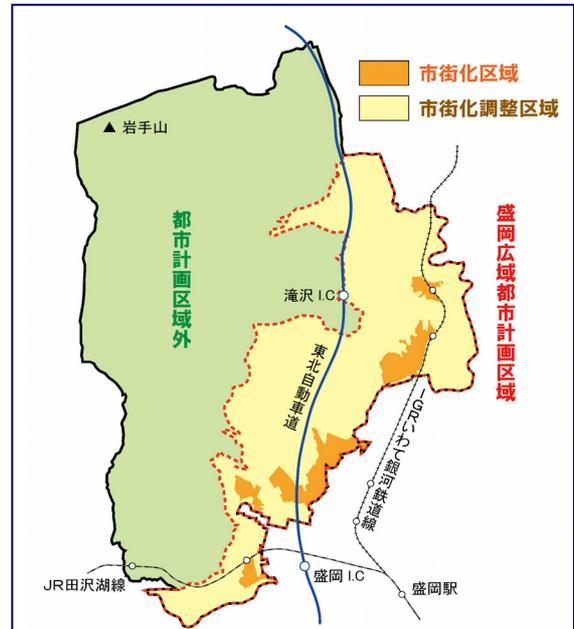


図-2 都市計画区域の指定状況

## ■ 具体的な取り組み内容

### 1. 村の将来像実現への道筋となる国土利用計画の策定

#### (1) 滝沢村総合計画

平成 17 年 3 月に策定された第 5 次滝沢村総合計画においては、「産業が元気なまち」「自然と共生するまち」の 2 点を重点政策として掲げ、持続可能な地域社会を形成するために社会的、経済的な自立を目指すこととしている。

また、それを実現するものとして、盛岡西リサーチパークや大学、研究所、既存企業の活用による、地域内経済循環が可能な土地利用、自然環境の保全や農地との調和に配慮した計画的な市街地の形成といった基本的考え方を示すとともに、具体的には国土利用計画を定め、各個別法と調整を図りながら目的を達成することとされている。

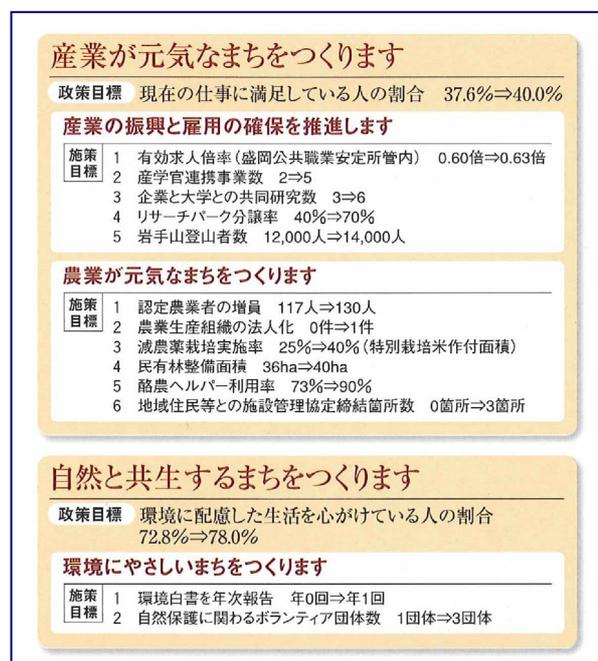


図-3 総合計画に示された2つの重点政策

## (2) 国土利用計画

総合計画に即して平成 19 年 9 月に策定された国土利用計画においては、総合計画における重点政策の一つである「産業が元気なまち」を達成するための村土利用として、例えば東部地域の岩手県立大学周辺を「大学の立地や成果を生かした産業の集積を図る産学連携による産業創出ゾーン」、南部地域の小岩井地区を「盛岡西リサーチパークと大清水農工団地を中心とした産業創出ゾーン」というように位置づけている。また、これらのゾーンを含め、農業振興を図る区域、自然環境の保全を図る区域、商業集積を図る区域等、国土利用計画の内容を構想図として示し、村の方針が住民等にも容易に理解できるよう配慮されている。

なお、国土利用計画は、村議会の議決も経た上で定めた村の方針として、中長期的な土地利用の目標を示したものであることから、例えば産業創出ゾーンには市街化調整区域など目指すべき土地利用が直には困難であるものも含まれており、国土利用計画を踏まえて市街化調整区域から市街化区域への編入、地区計画の策定など、さまざまな手法を検討しながら新たな産業の創出・誘致に取り組まれている。

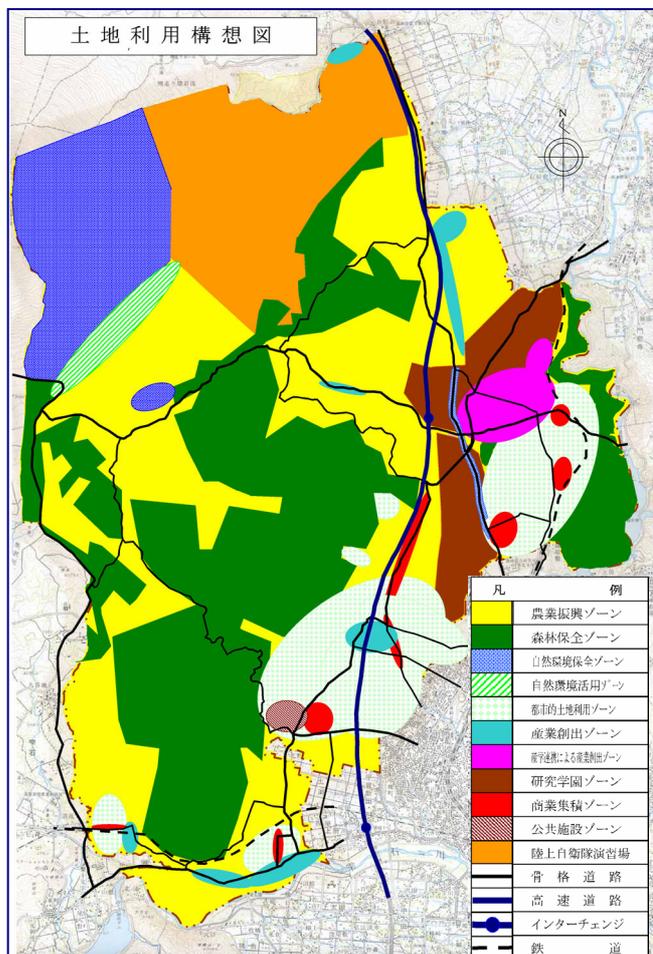


図-4 土地利用構想図

## 2. 産学官連携による産業誘致の実現

村内には 3 つの大学があるが、中でも岩手県立大学のソフトウェア情報学部に関しては、優秀な人材や大学との連携を求める関連企業が多く、大学周辺への進出のニーズが非常に大きかった。村としてもこの状況を踏まえ、村土利用の方針を明らかにすべく、国土利用計画において大学周辺部を「産学連携による産業創出ゾーン」と位置づけるとともに、IT 産業の集積を目指して県、大学と積極的に調整を重ねた結果、企業立地促進法に基づく盛岡広域地域産業活性化基本計画に位置づけられることとなった。

これを受けて、大学周辺への IT 産業集積へのコア施設として、企業の抱える技術的課題の解決、研究開発支援などを行う「滝沢村 IPU イノベーションセンター(注: IPU は岩手県立大学の略称)」を整備、平成 21 年 5 月の開設時には 5 社が研究室に入居しており、今後これをきっかけ



写真-1 滝沢村 IPU イノベーションセンター

に産学連携の促進が図られることが期待されている。

なお、イノベーションセンター及びその周辺は市街化調整区域となっているが、今後予定されている区域区分(線引き)の見直しにあわせ、市街化区域に編入される予定となっている。

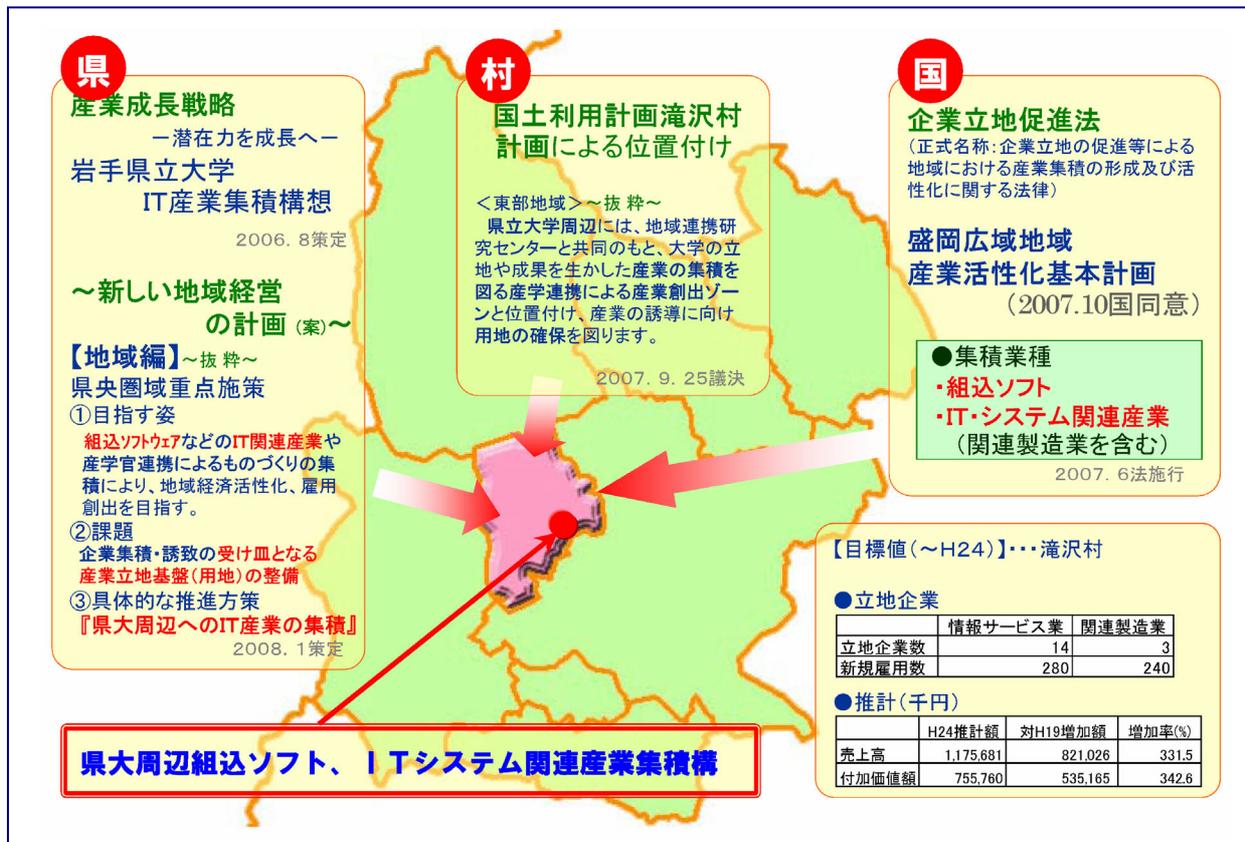


図-5 滝沢村 IPU イノベーションセンターの設立に向けた各計画の連携 (滝沢村地域政策課資料)

## 取組みに対する現時点の評価

具体的な土地利用の検討にあたっては、利害関係者との調整、また個別法等に基づく行政間の調整など、膨大な協議・調整が必要となるが、市町村の方針を議会議決も経て策定される国土利用計画に明確に位置づけておくことで、調整の円滑化、効率化につながった。

## TOPICS 「まちづくり推進委員会」による住民主体のまちづくり活動の展開

滝沢村では、住民参加のまちづくりに取り組むため、住民の声を集めることを目的として、平成12年に行政区（全10地区）ごとに住民ワークショップを開催し、各地域のまちづくりの方針を示した「滝沢地域デザイン（以下、「地域デザイン」という。）」を策定した。

ただ、地域デザインは住民の思い描く地域の将来像を自由に出し合って作り上げた任意計画であり、主体ごとの役割分担が明確にされていなかったことから、まちづくりを実現していくための組織として、平成15年に各地区に「まちづくり推進委員会」を設けた。

各地域では、まちづくり推進委員会が主体となって、住民の手による旧道の拡幅や水路の整備、農産物のブランド化や遊休農地を活用した農作物の栽培、地域資源のマップづくりなど、40件の事業が展開され（平成19年度末現在）、このうち必要性や熟度が高い事業に対しては活動に要する経費を村が補助している。

この活動を通じて、住民にも「地域の課題は地域が対応する」という意識の浸透が見られている。なお、平成17年に策定された総合計画も地域デザインの内容を踏まえて策定されている。



写真-2 まちづくり推進委員会によって整備されるせせらぎ水路



図-6 まちづくり推進委員会が作成した観光マップ

## TOPICS 「めざそう値」の設定による施策の進行管理

住民のまちづくりに対する意識の醸成を図る観点から、総合計画策定にあたって、村の将来像の達成に向けたさまざまな指標を「めざそう値」として設定している。これは、総合計画に示された各種施策の進捗状況を、わかりやすい形で評価・管理していくためのものであり、各施策に対する満足度やまちづくり活動への参加人数などの数値目標を定めている。毎年住民アンケートによる定点観測を行いながら、施策の進捗状況をチェックするとともに、その結果を公表している。

表-1 総合計画に示されている「めざそう値」(一部)

	最適化条件	代表指標	現状値	めざそう値 (5年後)	めざそう値 (10年後)
輝く	1 心身ともに元気で暮らせる	自分が心身ともに元気と感じている人の割合	56.3%	60.0%	65.0%
	2 老後の不安なく暮らせる	介護認定率	13.0%	13.6%	14.0%
	3 子ども達が不安なく過ごせる	児童相談所における虐待に関する相談件数	38件	30件	30件
	4 一人ひとりの個性が尊重されている	男女の平等観	16.0%	21.0%	30.0%
	5 自ら学んだり、取り組める環境がある	村が実施する趣味の教室や講座に参加するなど、自ら学ぶ機会を持っている人の割合	21.0%	30.0%	40.0%
	6 高齢者が自ら率先して活躍している	シルバー人材センター加入率(60歳以上人口1,000人あたり)	7.5人	10人	20人
	7 子ども達が生き生きとしている	不登校児童・生徒の割合(児童生徒数1,000人あたり)	15.1人	10人	5.5人
	8 自分の夢の実現のために取り組むことができる	生きがいをもって生活している人の割合	67.7%	70.0%	75.0%
	9 みんなで地域の夢の実現のために取り組むことができる	まちづくり委員会の参加(委員)数	310人	350人	400人
交わる	10 隣り近所とのつきあいがある	隣り近所とのつきあいがある人の割合	48.6%	50.0%	60.0%
	11 必要な情報がわかりやすく伝わる	広報たきざわを読んでいる人の割合	83.5%	85.0%	90.0%
	12 家族が一緒にいられる	家族が一緒にいられる時間	(H17調査)		
	13 同じ目的を持った人との交流がある	趣味のサークル活動など共通の目的を持った人と交流している人の割合	40.0%	45.0%	55.0%
	14 世代間での交流がある	ここ1年で年代の違う人と交流を持った割合	57.9%	60.0%	65.0%
	15 地域間での交流がある	ここ1年で地域活動に参加したことのある割合	37.2%	42.0%	50.0%
	16 地域と学校との間で交流がある	子どもの教育について、学校、家庭、地域の連携が十分だと感じている人の割合	30.3%	40.0%	45.0%
	17 必要な時に欲しい情報が得られる	普段の生活に必要な情報が伝わっていると感じている人の割合	50.1%	55.0%	60.0%
	18 人々が集まり活動できる場所がある	人々が集まり活動できる場所があると感じている人の割合	(H17調査)		
	19 地域や世代を超えて村全体がつながっている	村民体育祭・スポーツフェスティバルの参加者数	3,465人	4,000人	4,500人

### 【参考 URL】

- ・ 滝沢村役場ホームページ <http://www.vill.takizawa.iwate.jp/>
- ・ 滝沢村総合計画 [http://www.vill.takizawa.iwate.jp/sougou\\_keikaku](http://www.vill.takizawa.iwate.jp/sougou_keikaku)
- ・ 滝沢村 IPU イノベーションセンター <http://www.vill.takizawa.iwate.jp/innovation>
- ・ 滝沢村まちづくりのページ(地域まちづくり推進委員会) [http://www.vill.takizawa.iwate.jp/chiiki\\_jigyou](http://www.vill.takizawa.iwate.jp/chiiki_jigyou)

# 愛知県 みよし市

## 取組みの特徴

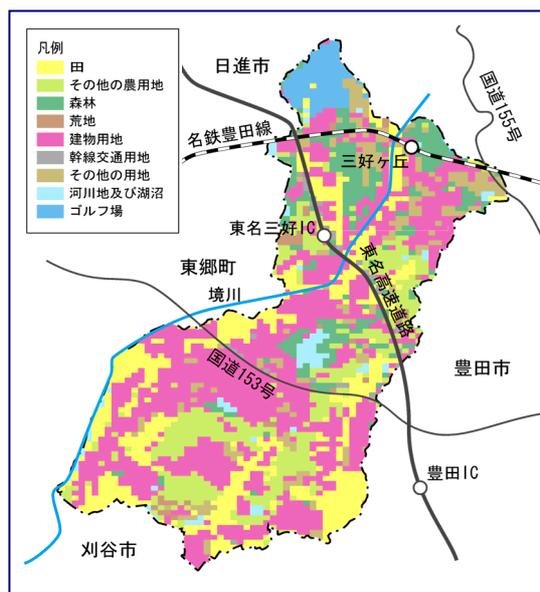
### 個別法令に基づく規制を補完する横断的できめ細かな土地利用誘導方策の導入

## 市の概要

平成 22 年 1 月に「三好町」の市政移行により誕生した「みよし市」は、もともと農業が盛んであったが、名古屋市に近接するとともに豊田市に隣接する地理特性から、大規模な住宅市街地や自動車関連の大規模工業施設の開発が進むなど、急速な発展をとげてきた。

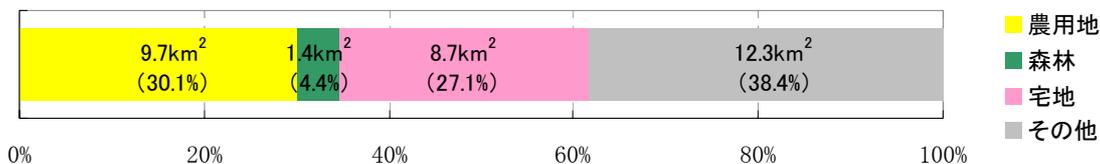
また、東名高速道路・東名三好インターチェンジや国道 153 号バイパス、名鉄豊田線などの充実した交通網に加え、市北部に形成される森林地・丘陵地や南北に流れる境川、市街地郊外の田園やため池など豊かな自然環境も背景に現在も人口増加が続いており、平成 12～17 年にかけての人口増加率は 18.0%と愛知県内で最も高くなっている。

なお、本事例に掲載している内容は市政移行以前から取り組まれてきたものであることから、表記の統一を図るため、以降ではすべて「三好町」もしくは「町」と記載している。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 19 年）】



2007 西三河の統計より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
32.1km <sup>2</sup>	56,252 人	18,985	18.0%	10.5%	2.7%	42.6%	53.2%

## 取組みの背景及び概要

三好町は、ニュータウン開発や工場施設開発などの結果、25 年間(昭和 55 年～平成 17 年)で人口はほぼ倍増した一方、町の開発が進む中で、住宅地内の空地の資材置場としての利用や古タイヤの

放置など、都市計画法や建築基準法では規制できない低質な土地利用が見られるとともに、農用地の減少により保水・遊水機能が低下し、大雨等による災害リスクの増大が懸念されるようになった。

また、自然環境保全や安全・安心などのまちづくりに対する意識は、近年移り住んできた住民の中で特に高く、平成14年に実施した住民アンケートでも、「土地利用規制を強化することで積極的に自然環境等を保全する」ことを望む意見が多くなっていた。

これらを踏まえ、町では全域を対象とした総合的なまちづくりに取り組むこととし、個別の土地利用関係の法令を補完するものとして、平成15年に「三好町まちづくり土地利用条例(以下、「まちづくり条例」という。)」を制定し、これらに基づいてきめ細かな土地利用規制・誘導を図っている。まちづくり条例に定めている主な項目は以下のとおりである。

まちづくりの基本理念

まちづくり基本計画の策定

開発事業の手続き

まちづくり基本計画は三好町の都市計画マスタープランの役割も有しており、まちづくりの方針に加え、土地利用の誘導に関する措置を講ずる区域(ゾーニング)及び当該区域における土地利用の基準を明示し、まちづくり条例においてそれらの基準に沿った開発等が行われることを担保するための手続きを定めている。

なお、三好町では国土利用計画は未策定だったが、まちづくり条例において、愛知県国土利用計画と同様に「公共の福祉の優先」、「自然環境の保全」、「自然的、社会的、経済的及び文化的条件への十分な配慮」等が基本理念として定められ、これに従ってまちづくり基本計画が策定されていること、まちづくり基本計画の決定には住民の意向を十分反映させる措置とともに議会の議決を必要としていることから、まちづくり条例及びまちづくり基本計画は国土利用計画の有する役割も一部含まれたものと言える。

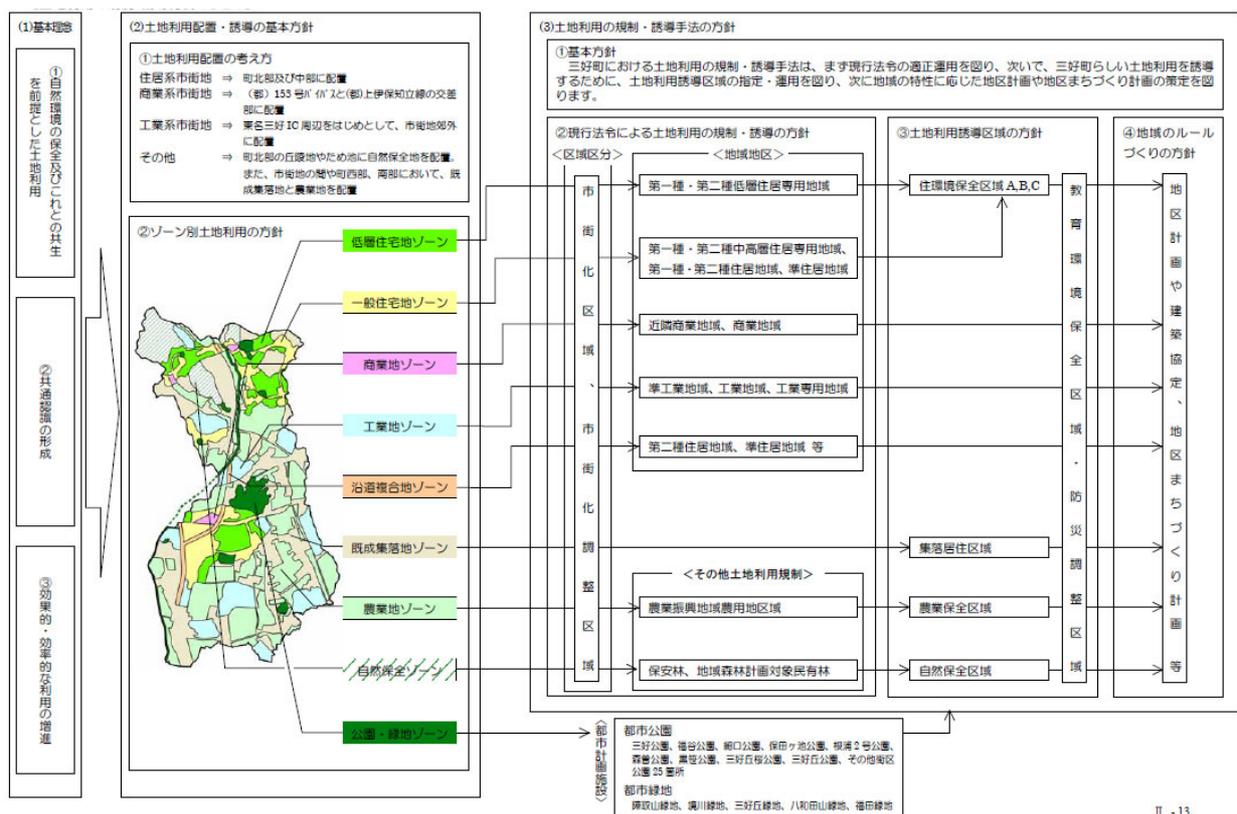


図-1 三好町まちづくり基本計画における土地利用の規制、誘導方針の概要

## ■ 具体的な取組み内容

### 1. 「土地利用誘導区域」の指定による土地利用の規制・誘導

#### (1) きめ細かな土地利用基準の設定

町では、土地利用を規制・誘導する具体的な手段として、都市計画法や農振法といった個別土地利用関係法令の適正な運用に加え、独自の土地利用基準を定めた「土地利用誘導区域」を設けている。

土地利用誘導区域は表-1 に示す 8 種類が設けられ、各区域において可能な土地利用の用途は表-2 のとおり細かく分類されており、それらの中には資材置場や駐車場、廃自動車等保管場所等、建築確認や開発許可を伴わない土地利用も含まれている。また、2 つ以上の土地利用誘導区域が重複して指定されている場合には、指定された全ての区域の基準を満たすことが必要となっている。

さらに上記に加え、概ね 5,000m<sup>2</sup> 以上の面積を有する地区ごとに、住民が地区まちづくり計画を作成し、地区独自の土地利用基準を設けることも可能となっている。この場合、当該地区住民の 3 分の 2 以上の賛成を得た上で、新たな土地利用誘導区域として「地区まちづくり計画策定区域」を設けることを町長に提案し、それを受けて町は諸法令やまちづくり条例の基本理念に適合していることを確認し、所定の手続きを経てまちづくり基本計画を変更することとされている。

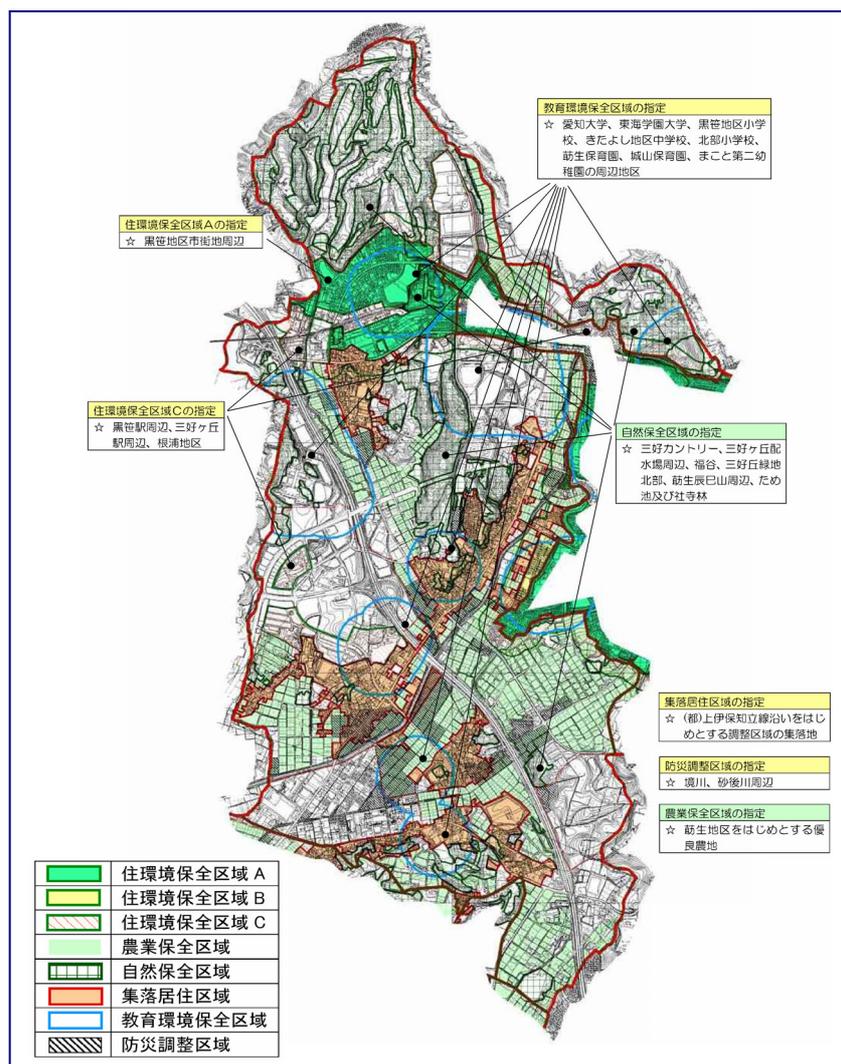


図-2 土地利用誘導区域図（北部地区の例）

表-1 土地利用誘導区域の空間イメージ及び指定区域の考え方

《土地利用誘導区域》	《区域の空間イメージ》	《指定区域の考え方》
住環境保全区域 A	専用住宅を基調とし、低密度で落ち着いた居住環境の保全を図る区域	市街化区域内の住居専用地域のうち、都市基盤が整備され、特に良好な居住環境が形成されている地域
住環境保全区域 B	専用住宅を基調とし、低密度で落ち着いた居住環境の保全を図る区域	市街化区域内の住居専用地域のうち、都市基盤が整備済みの区域、又は計画的に都市基盤を整備する区域
住環境保全区域 C	居住環境の保全を図る区域	第一種住居地域の区域並びに住環境保全区域 A 及び B の区域の境界から、概ね 100m 以内の市街化調整区域
農業保全区域	農地等として保全することにより、農業生産性の増進を図るとともに、農村らしい魅力を維持しながら、生活利便性の向上に資する施設等を配置する区域	三好町農業振興地域整備計画により、農用地等として利用すべき区域として定められた農用地区域のうち、農業生産性に優れ、今後とも農地として保全していくことが必要と認められる地区
自然保全区域	森林や丘陵地の公益的機能を守り、良好な里山風景や生態系の生息域を守る区域	三好町森林整備計画において、保全することになっている森林、三好町ため池台帳に記載された池数及び三好町森林保全区域に指定された区域
集落居住区域	周辺の田園や里山の環境及び景観と調和したゆとりある居住環境を形成するとともに、地区の利便性向上や活性化を図る区域	・大規模な既存集落として愛知県知事が指定する集落の区域 ・市街化調整区域における地区計画又は集落地区計画が定められた地区で、大規模集落地区に接続する区域 ・土地改良事業により創出される住居系の非農用地で、大規模集落地区に接続する区域
教育環境保全区域	学校や図書館など、教育文化施設の周辺において、落ち着いた雰囲気環境づくりを進める区域	市街化区域及び市街化調整区域における学校施設(専修学校及び各種学校を除く)、図書館、保育園・幼稚園の敷地から 200m 以内の区域
防災調整区域	洪水による被害を未然に防止・軽減するため、大規模な降雨時に一定以上の浸水被害が予想される区域において、必要な措置をとることとする	年超過確率 1/100 の降雨において、最大浸水深が 0.5m 以上となることが予想される(床上浸水以上の被害が予想される)区域(平成 15 年 4 月発行の三好町ハザードマップより)

表-2 各土地利用誘導区域の土地利用の基準

区 分	住環境保全区域			農業保全区域	自然保全区域	集落居住区域	教育環境保全区域	防災調整区域
	A	B	C					
農産物加工施設	—	—	×※1	—	×	×	×※1	※5
その他の農業関連施設	—	—	—	—	×	—	—	
農家住宅・分家住宅	—	—	—	—	×※2	—	—	
集会所	—	—	—	—	×	—	—	
日常生活関連施設	—	—	—	—	×	—	—	
社寺仏閣	—	—	—	—	×	—	—	
社会福祉施設	—	—	—	—	×	—	—	
バスターミナル	—	—	—	—	×	—	—	
ドライブイン・ガソリンスタンド	—	—	—	—	×	—	—	
火薬庫・火薬類製造所	—	—	×※1	—	×	×	×※1	
危険物貯蔵処理施設	—	—	×※1	—	×	×	×※1	
運動・レジャー施設	—	—	—	—	×	—	—	
ホテル又は旅館	—	—	×	×	×	×	×	
風俗営業又は性風俗関連特殊営業を営む施設	—	—	×	×	×	×	×	
カラオケボックス	—	—	×	×	×	×	×	
資材置場用地	×	×	—	—	×※3	—	—	
駐車場用地	—	—	—	—	×※3	—	—	
洗車場用地	×	×	—	—	×	—	—	
廃自動車等保管場用地	×	×	×	×	×	×	×	
土砂等採取用地	×	×	×	×	×	×	×	
土砂等埋立用地	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	×※4	
土砂等一時堆積用地	×	×	×	×	×	×	×	
廃棄物処理施設用地	×	×	×	×	×	×	×	
墓地・墓園等用地	×	×	×	—	—	×	—	
大規模特定開発事業用地	×	×	×	×	×	×	×	

×：不可 ー：土地利用誘導区域に係る規定なし

※1 市街化区域においては、各用途地域が定める規制内容に準ずる。

※2 当該区域以外に代替地がない場合を除く。

※3 自己の事業のように供するためのもので 1,000m<sup>2</sup>未満のものを除く。この場合、開発区域の周りを樹高 1.5m 以上の中高木により、植栽で囲わなければならない。

※4 農地における土砂等(土砂及びこれに混入し又は吸着したものをいう。)の埋立て等(開発区域以外の場所から発生し又は採取された土砂等による土地の埋立、盛土、その他土地への土砂等の堆積を行う行為をいう。)で、3 ヶ月を超える期間で行うもの又は現況の高さから 60 cm を超える土壌の掘削を伴うものは、土砂等埋立用地としての土地利用とみなす。

※5 防災調整区域における防災措置及び入居者への周知

- ・開発事業に当たっては、事業者は、開発区域における浸水実績や浸水被害の予測を考慮し、床の高さの確保や浸透地盤の使用など、災害による被害を軽減するために、必要な措置を講じなければならない。
- ・宅地分譲、住宅販売などを目的とした開発事業を行う場合は、事業者は開発区域における浸水実績、浸水予測及びその対策のために講じた措置を入居者に周知するための計画を策定しなければならない。



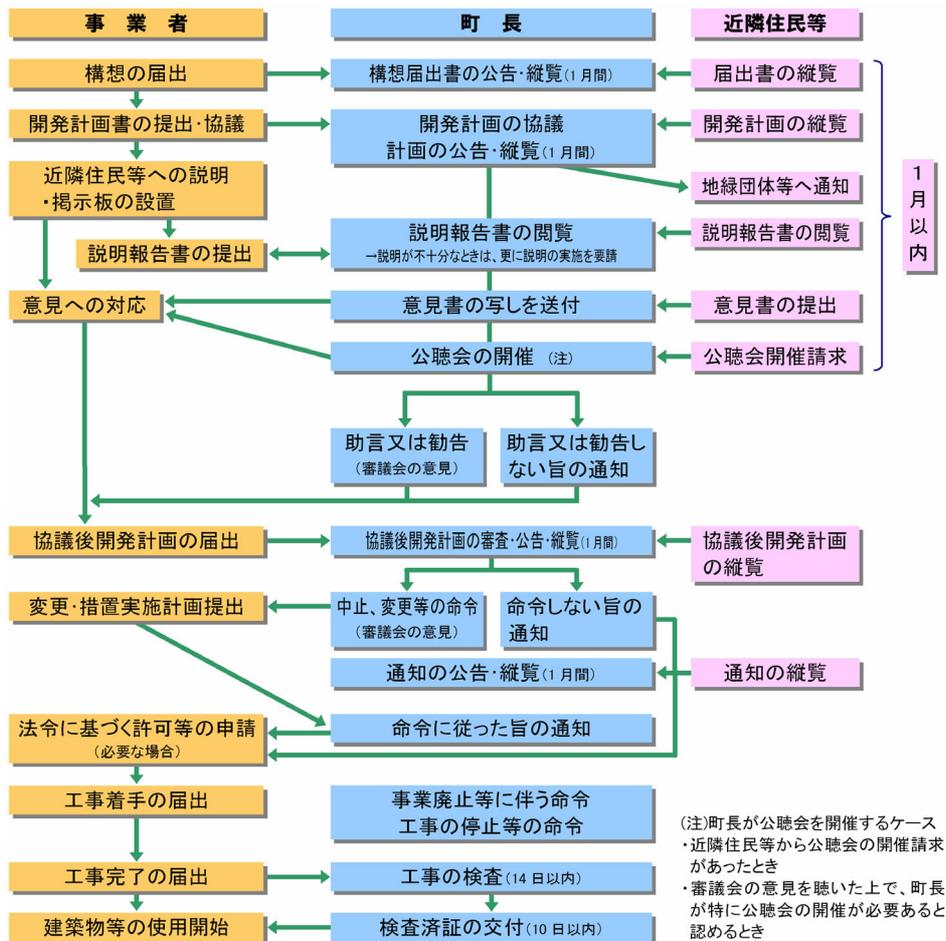


図-4 特定開発事業の手続き

## ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① まちづくり条例及びまちづくり基本計画により、法令では対応が困難な資材置場等の土地利用も含めたきめ細かな規制・誘導が可能となり、良好な居住環境の形成や田園景観の保全など、町が目指す土地利用が図られている。
- ② 土地利用誘導区域の一つとして防災調整区域を設定し、居住者への周知を徹底し自主的な対策を義務づけることで、災害に対する自助能力の向上を促し、災害に強いまちづくりに効果を発揮している。

### 【参考 URL】

・ みよし市役所ホームページ <http://www.city.aichi-miyoshi.lg.jp/>

## 取組みの特徴

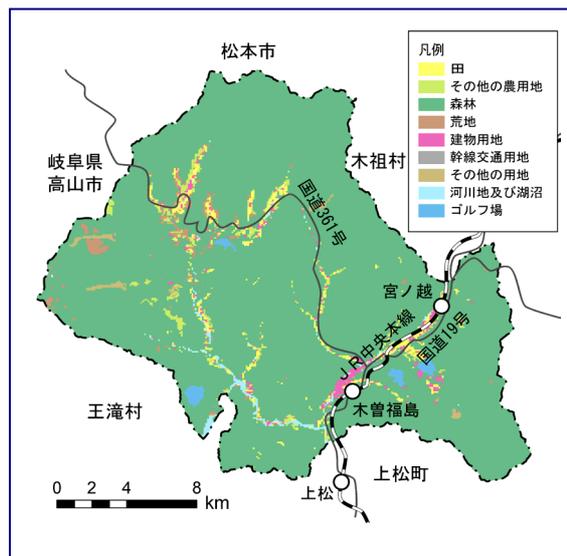
### 合併前の旧市町村の特色を活かした住民主体のまちづくり

## 町の概要

木曽町は、長野県の南西部、木曽地域の中心に位置しており、平成17年11月に木曽福島町、日義村、開田村、三岳村の1町3村の合併により誕生した。

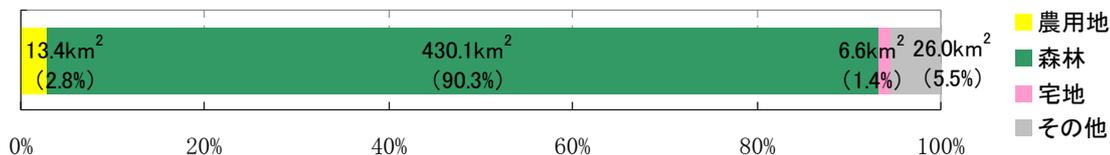
西に木曽御嶽山、東に中央アルプス木曽駒ヶ岳を擁し、町土の約9割を森林が占めており、集落は山間地域に散在し、町民の約3割は木曽福島地域の中心市街地周辺に居住している。

産業は、高原野菜等の農業とともに、豊かな自然や歴史的・文化的観光資源を活かした観光関連業が中心となっている。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成17年）】



国土利用計画（木曽町計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成17年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12～H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
476.0km <sup>2</sup>	13,900人	5,315	▲6.5%	31.5%	10.1%	24.6%	65.2%

## 取組みの背景及び概要

合併を行うにあたって4町村で構成される「木曽町合併協議会」では、それぞれの町村が独自の地理的・文化的特徴を有していることを踏まえ、「個性あふれる豊かな地域づくり(住民自治のまちづくり)」を町の将来像として新町の建設計画である「木曽町まちづくり計画」に掲げた。

そして、新町の誕生から2か月後の平成18年1月に、まちづくり計画に示す方針に従って地域住民による主体的なまちづくりを実行するため、その進め方に関して以下に示す特徴を有する「木曽町まち

づくり条例(以下、「まちづくり条例」という。))を制定した。

旧4町村の木曾福島、日義、開田、三岳各地域に、地域住民により構成される「住民自治組織」を設置

各地域自治組織において、自らが取り組む活動方針や内容などを定めた「地域まちづくり計画」を策定

町は、総合計画、国土利用計画等の重要な計画を策定する際には、広域的な観点から調整が必要な場合を除き、「地域まちづくり計画」を尊重

木曾町では、まちづくり条例に従って平成19年7月に各地域で地域まちづくり計画が、これに続き同年12月に第1次木曾町総合計画及び国土利用計画がそれぞれ策定され、これらに基づき地域住民と町との協働によるまちづくりが進められている。

表-1 土地利用計画策定経緯

H17.02	「木曾町合併協議会」設立
H17.02	「木曾町まちづくり計画」策定
H17.11	木曾福島町・日義村・開田村・三岳村の合併により「木曾町」誕生
H18.01	「木曾町まちづくり条例」施行
H18.04	「木曾福島地域自治組織」「開田地域自治組織」設置
H18.06	「日義地域自治組織」「三岳地域自治組織」設置
H19.07	「地域まちづくり計画」策定
H19.12	「第1次木曾町総合計画」「国土利用計画(第1次木曾町計画)」策定

## ■ 具体的な取り組み内容

### 1. 「地域自治組織」の設置

4町村の合併を検討する過程で、住民からは、これまで各町村で地域の特徴等に応じて進められてきたまちづくりが合併により画一的なものとなり、地域の個性が失われるのではないかという懸念の声が多く出された。4町村は、異なる地理的・社会的特性のもと、それぞれ特色ある魅力を有しており、それら魅力が低下してしまうと、各地域のみならず町全体としての活力も失われてしまうおそれがあることから、新「木曾町」の特性を十分に考慮した、合併後も持続的に地域の活力を維持、増大させることができる仕組みが求められた。

これを踏まえて検討した結果、地域特性の観点、また既にコミュニティが形成されているという観点から、旧町村を単位とし、それぞれが主体となって積極的にまちづくりに関わる活動を進めることが最も効果的と考えられたため、その活動の核となる組織として「地域自治組織」を設けることとされた。

地域自治組織の運営に関しては、組織構成等も含め各地区の自主性に委ねられており、それぞれ専門部会を設けるなどして具体的な取り組み内容が検討され、活動が行われている。

### 2. 「地域まちづくり計画」の策定及び推進

地域まちづくり計画は、住民自治、地域自治という考えのもと、「地域自らが取り組む活動方針や内容などを定め」るものとされていることから、計画内容は各地域の問題意識によりさまざまであり、「遊休農地を活用した特産品の開発研究」、「観光ルートづくりと案内板の設置」、「空き家の実態調査、有効活用の検討」、「交流事業による間伐や混交林整備の促進」など多岐にわたっている。また、地域まちづくり計画は地域自治組織の実行計画と位置づけられるものであることから、計画の策定に際し、行政側としてはその実効性を最大限発揮することを最優先に考え、勉強会の開催や関連計画、土地利用データの提供など、主にサポート役として関わることとされた。

計画策定後、各地域で実現可能性、優先順位等に基づきさまざまな取り組みが始められており、中には「住民協働事業(行政が材料等を支給し、自治組織自らが事業・整備を行う)」により農林道やバス停の整備が行われるなど、住民自らが積極的に地域の課題に対応するという効果が見られている。



図-1 開田高原まちづくり計画 基本方針及び実現に向けたアクションプラン (一部抜粋)



写真-1 住民協働事業で整備されたバス停

### 3. 総合計画及び国土利用計画の策定

総合計画及び国土利用計画は、広域的な観点から調整が必要な場合を除いて地域まちづくり計画を尊重して策定するとのまちづくり条例に従い、4つの地域まちづくり計画策定後、これらを踏まえて一体的に検討が行われた。

このうち、町土利用の基本的方向を示す国土利用計画においては、町全体で取り組むべきこととして、特に豊かな自然環境や宿場町としての伝統的街並みを活かした良好な景観の形成・保全や、1ターーン・二地域居住等による交流・定住人口の促進等が位置づけられており、これらに基づき具体的な取り組みや検討が進められている。また、町で年2回開催されている政策諮問会議に各地域自治組織の会長が出席し、長期的、政策的な観点から町に対して意見、要望を述べる場が設けられており、計画策定後においても継続的に各地域の意見を聴きながら全体としてのまちづくりを進めていく体制の確保が図られている。

なお、両計画の策定にあたっては、一般住民へのアンケートに加え、町の将来を担うこととなる中学3年生全員に、自身の将来の進路や町に対する現状認識、町として取り組むべき課題などについて意見を聴くためにアンケート調査が行われた。

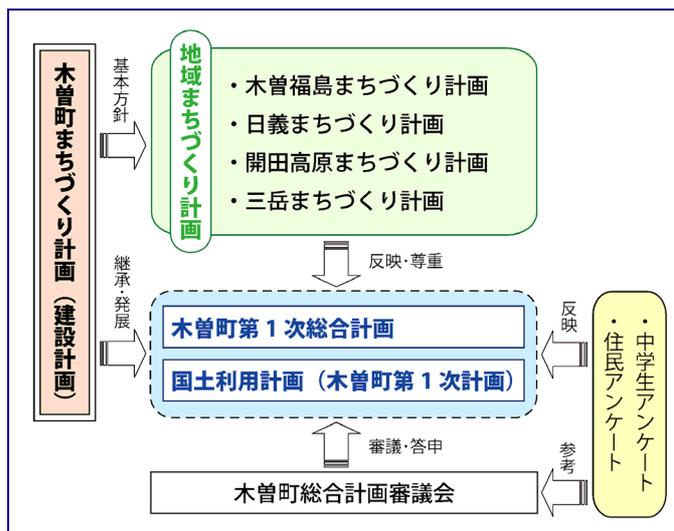


図-2 総合計画及び国土利用計画の策定体系

### ■ 取組みに対する現時点の評価

- ① 各地域自治組織の具体的な行動計画として地域まちづくり計画が策定されたことで、4町村の合併前と比較しても各地域における活動はより活発になっており、町全体の活性化にもつながっている。
- ② 町全体としてのまちづくりは緒に就いたばかりであるが、町と地域自治組織との緊密な連携が図られることにより、国土利用計画等に位置づけた取組みが各地域で具体的に進められていくことが期待される。

## TOPICS 「二地域居住」の推進による定住人口の確保と遊休農地の活用

町では、国土利用計画にも示しているように、二地域居住等の促進による交流・定住人口の確保を目指しており、その具体的方策の一つとして、町で農地を借り受け、農地付別荘（クラインガルテン）の整備に取り組んでいる。

現在整備されているのは、「サンファーム大洞（2棟）」と「木曽駒高原自然村（16棟）」の2箇所のみであるが、いずれの箇所も中京圏に加えて東京、大阪方面からも団塊世代を中心に申込みが非常に多く、募集後すぐに埋まってしまうほど好評を得ている。

クラインガルテンの入居者には、一定期間居住するのみならず、地域で行われるコミュニティ活動にも参加することを条件としているが、これに加えて地域の住民も独自に工夫して収穫祭を開催することなどにより、地域住民と入居者との交流が図られている。このような交流もあり、クラインガルテンの入居者が実際に移住する例も数件見られていることから、今後もこれらの取組みにより交流・定住人口が増えて地域の活性化が図られることが期待されている。

また、このように地域内の農地を滞在型体験農園として活用することで、高齢化や担い手不足等により増加傾向にある遊休農地の発生抑制を図るとともに、農業体験をきっかけとした新たな交流・定住人口の増加が期待できることから、地域から整備の要望も多く、今後も町として、遊休農地を優先的に活用しながら、計画的な整備を進めていくこととしている。



写真-2 サンファーム大洞



写真-3 自然村交流会の様子

表-2 木曽駒高原自然村の受け入れ条件（一部抜粋）

- ・滞在は月に最低3泊6日間とし、野菜は有機栽培を基本とする。期間中、必要な農作業は行うこと。
- ・地元農村民との交流を図るため、地域の村祭り等には積極的に参加すること。
- ・年間利用料は48万円。光熱費等は各自負担。
- ・契約は1年契約とするが、希望があれば5年間まで更新可能。

## TOPICS 中心市街地活性化に向けた取組み

木曽町の中心部にある木曽福島地域では、木曽福島駅前を中心とする商店街の活力の低迷とともに、観光客数も減少していたことから、平成14年4月に旧中心市街地活性化法に基づいて中心市街地活性化計画を策定、TMO（Town Management Organization）を設立し、まちの案内人活動や花いっぱい運動、古民家の再生、地区が主体となった景観にかかる協定の締結といった活性化事業に取り組んできた。これらの事業展開により、中心市街地の魅力向上が図られて観光客も戻ってきているなど、一定の成果が見られている。

国土利用計画においても、土地の有効利用や複合的な整備の促進、街なか居住の推進、商業環境の整備再生等による魅力あるまちの形成を方針として示しており、今後一層の活性化が図られるよう、整備済みの交流施設や空き家の活用と新たなソフト施策との連携を図りながら、中心市街地のさらなる魅力向上に取り組んでいる。

【整備前】



【整備後】



写真-4 古民家再生の例(レストラン)

### 【参考 URL】

- ・ 木曽町役場ホームページ <http://www.town-kiso.com/>
- ・ 木曽町第1次総合計画・国土利用計画(木曽町計画) <http://www.town-kiso.com/gaiyo/000604.html>
- ・ 木曽町まちづくり条例 <http://www.town-kiso.com/machi/jorei.html>
- ・ 木曽町地域自治組織(地域まちづくり計画) <http://www.town-kiso.com/zichi/>
- ・ 木曽町まちづくり計画 <http://www.town-kiso.com/machi/keikaku.html>

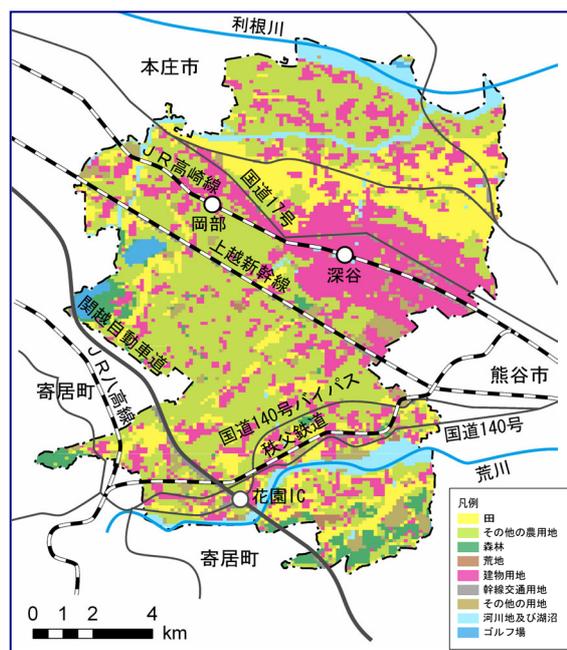
## 取組みの特徴

合併新市一体の新たなまちづくりに向けた徹底的な市民参加による計画の策定

## 市の概要

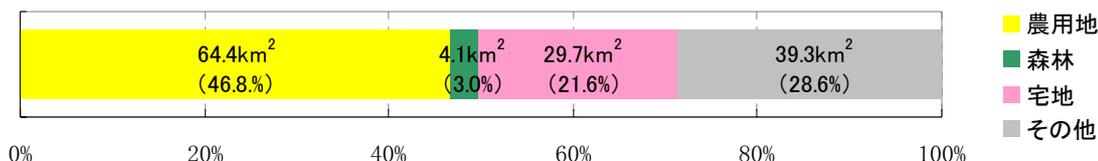
深谷市は埼玉県北西部に位置しており、平成 18 年 1 月に深谷市、岡部町、川本町、花園町の合併により誕生した。北部を利根川、南部を荒川という二大河川に挟まれた市域の大部分に平坦な土地が広がっており、現在も面積の約半分を占める農用地において、「深谷ネギ」をはじめとする野菜やユリなどの花卉を中心とした大都市近郊型の農業が盛んに営まれてきた。

一方、都市的土地利用としては、JR高崎線と国道17号に沿って市街地が形成され、その周辺に複数の工業団地が整備されているほか、関越自動車道・花園インターチェンジに接続する国道140号バイパス周辺では沿道型の土地利用が進んでいる。



国土数値情報 土地利用細分メッシュデータより作成

### 【土地利用状況（平成 17 年）】



国土利用計画（深谷市計画）より作成

### 【国勢調査主要データ（平成 17 年）】

面積	人口・世帯				産業		
	人口	世帯	人口増減率 (H12~H17)	高齢化率	第1次産業	第2次産業	第3次産業
137.6km <sup>2</sup>	146,461人	49,249	▲0.1%	18.0%	10.0%	32.7%	55.6%

## 取組みの背景及び概要

平成 18 年の合併により新市としてスタートした深谷市においては、農業従事者の高齢化や担い手不足等に伴って増加する遊休農地の解消、街なかのにぎわいづくり、広域交通網へのアクセス性を活かした新しい産業拠点の創出などが今後のまちづくりにおける土地利用上の主要課題と認識されていた。そのため、「深谷市総合振興計画(以下、「総合計画」という。)」及び国土利用計画においても、

それらを全市的課題として明確にした上で、具体的なプロジェクト等に取り組むこととしている。

深谷市の両計画策定にかかる取組みの中でも特筆すべきは、新市の一体化を速やかに図るべく、市民の意識を醸成することに特に力を傾注し、さまざまな方法を活用して積極的に住民の声を聴き、計画に取り入れている点である。



写真-1 市内に広がる平坦な農地

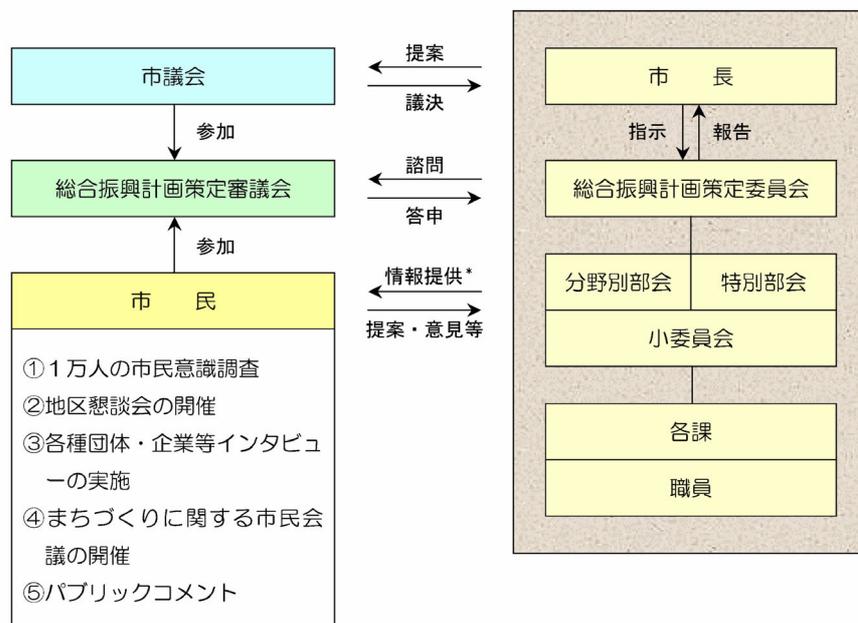
## ■ 具体的な取組み内容

### 計画策定にあたっての積極的な住民意見の聴取

深谷市では、合併後速やかに総合計画、国土利用計画の検討に着手され、約1年間に及ぶ審議会の議論等を経て、平成19年12月に両計画が同時に策定された。両計画は、今後新市において具体的な施策を進める上でベースとなる理念・方針を示す最初のマスタープランとなることから、多くの住民が「新しい市における自分たちの計画」として関心を持ってもらえるよう、表-1 に示す多様な取組みにより、多くの住民、関係機関の意見聴取が積極的に行われた。

そして、これらにより得られた数多くの意見は、可能な限り両計画に盛り込むこととし、それぞれの意見が計画のどの部分に反映されているかも分かりやすく示すよう工夫がなされている(表-2 に、住民等から出された意見を計画にどのように取り込んでいるかについて、市の総合計画策定審議会に説明した資料(一部抜粋)を示している。)

これらの意見聴取の取組みを通じて、住民との協働によるまちづくりを進めようとする市の姿勢が住民にも浸透し、市民と行政との距離が縮まってきたことが大きな成果の一つと言え、これをきっかけとして今後まちづくり活動が円滑に進められることが期待されている。



\*市広報紙、総合振興計画ホームページ等による

図-1 深谷市総合振興計画・深谷市国土利用計画策定体制

表-1 深谷市における住民意見聴取の取組み

意見聴取方法	概 要
1万人市民意識調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの市民の考えやニーズの把握を目的とした、市内在住 10,000 人（20歳以上）の無作為抽出によるアンケート調査（有効回答率 45.8%）。</li> <li>・市のイメージや生活環境の満足度といった項目の他、住宅地・農地・工業地などの土地利用の課題やあり方にかかる質問も設定。</li> <li>・「1万人」もの大規模で行ったというインパクトは大きく、「できるだけ多くの市民の声を聴き、市民と一緒に計画を策定する」という市の方針が象徴的に表れた取組みとなった。</li> </ul>
グループインタビュー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民意識調査の補完として、産業、福祉等の各種団体から現状の課題や重点的に講ずる施策等について直接意見を聴取。</li> <li>・インタビューを行った団体等は以下のとおり。               <ol style="list-style-type: none"> <li>①産業団体（商工会議所、商工会、JA）</li> <li>②保健・医療・福祉団体（医師会、社会福祉協議会、ボランティアグループ 等）</li> <li>③子育て団体（保育ボランティア、PTA 連合会、子供会育成連合会 等）</li> <li>④文化団体（スポーツ少年団、体育協会、レクリエーション協会、文化団体連合会）</li> <li>⑤地域団体（自治会連合会、連合婦人会、老人クラブ連合会、防犯協会、交通安全協会、消防団 等）</li> <li>⑥まちづくり団体（青年会議所、まちづくり NPO 等）</li> <li>⑦高校生（市内 6 高校）</li> </ol> </li> <li>・活動を行う中で日頃感じる課題等だけでなく、それぞれの立場からの「今後このようなまちを目指すべき」という意見が多く得られるよう配慮した。</li> </ul>
市民懇談会 (地区懇談会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民感覚に即した計画としていくため、基本構想の骨子が固まってきた段階で市民（市内在住・在勤の方）に提示し、意見を聴取。職員が市民の声を直接聴くことにより、きめ細かな市民ニーズを把握。</li> <li>・参加者は 6 回で延べ 54 名と多くはなかったが、「単に基盤整備を進めるだけでなく、中山道を生かすなど工夫が必要」、「市民と行政との協働のためには情報共有が重要」など、積極的な参加者より多くの意見が出された。</li> </ul>
まちづくり市民会議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募により選定された市民 15 名が、深谷市のこれからのまちづくりについて議論し、提案をとりまとめ、その結果を計画に反映させるために実施。</li> <li>・“深谷らしさを生かす”、“好きです深谷人”の 2 グループに分かれて検討が進められ、約 3 か月にわたる計 5 回の会議を経て市に提言を提出。</li> <li>・「住む人を中心に考え、循環をコンセプトとしたまちづくり」や「深谷の文化性を生かしたまちづくり」といった理念に基づき、具体的なまちづくりの提案が行われた。</li> </ul>
パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審議会の議論を経て計画案がまとまった後に実施。</li> <li>・54 件の意見が提出。</li> </ul>
小中学生との対話等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の風景やイメージ、深谷市の好きなおとろや未来の姿などをテーマとした絵画を募集（絵画は総合計画に掲載）。</li> <li>・市長が中学校に出向き、対話会を実施。</li> </ul> <p>※高校生に関しては、「グループインタビュー」を実施。</p>

表-2 市民参加の取組みにより得られた意見と計画案への反映状況（市総合計画策定審議会資料より一部抜粋）

	1万人市民意識調査	グループインタビュー (各種団体企業等インタビュー) 各種団体等の意向を把握する(市民意識調査の補完)	市民懇談会(地区懇談会)	まちづくり市民会議
目的	市民の意向やニーズを把握する	各種団体等の意向を把握する(市民意識調査の補完)	市民感覚に即した計画とするため、市民の生の声を聞く。	公募市民が協議を重ねて、まちづくり提議を作成し、市に提案する。
対象・方法等	20歳以上の市民10,000人を対象に郵送法により実施(有効回答率:45.8%)	7種類の団体・グループ(注1)へのインタビューを実施	市内12地区(注2)の在住・在勤者の懇談会を開催(1回に2地区を対象として開催)。	市民15人が、2チームに分かれて検討を重ねて、提案をまとめる
時期	H18.9~11	H18.12	H19.3	H18.12~H19.3(5回・うち1回は発表会)
主な意見等	<p>◆生活の場としての深谷の魅力</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>緑や自然環境に恵まれている(40.2%)</li> <li>静かで落ち着いている(32.6%)</li> </ul> <p>◆高めるべきイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>優れた環境のイメージ(52.4%)</li> <li>人間性を大切にすイメージ(46.3%)</li> </ul> <p>◆将来の深谷市の姿</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>いくつになっても生きがいを持って元気に過ごせるまち(24.9%)</li> </ul> <p>◆重点施策分野</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>保健・福祉分野(63.8%)</li> <li>生活環境分野(42.1%)</li> </ul> <p>◆施策の満足度・重要度(重要度が高く、満足度の低い施策分野)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者福祉、子育て支援、商業の振興、行財政改革の推進</li> </ul> <p>◆市政への参加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>参加したい(62.2%);「積極的に」と「できれば」の合計</li> </ul> <p>◆土地利用の問題</p> <p>A:64.8%(「Aに近い」「ややAに近い」の計) B:28.2%(「Bに近い」「ややBに近い」の計)</p> <p>A:多少の不便は我慢しても開発より自然環境の保全を優先する B:地域活性化や快適な生活のためには、自然環境を多少損なっても開発を進める</p>	<p>◆これからのまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>つながり・連携(市民と行政、市民と市民、地域での住民活動、コミュニティづくり)</li> <li>地域の一体化・市民の一体感(市全体を考えた道路網、バスサービスの充実)</li> <li>深谷らしさ・個性(浜澤栄一、ねぎ、煮ばとう、花フェスタ、地域資源の発掘・見直し)</li> <li>産業(企業誘致、働く場)</li> <li>農業(厳しい状況、集団化・大規模化、ブランド力の強化、都市住民との連携)</li> <li>土地利用(140号バイパスの乱開発の回避、幹線道路沿道における農地から他の土地利用への転換)</li> <li>子ども(子育て支援、人のつながりを重視した教育、遊び場の確保)</li> <li>市政への配慮</li> <li>総合振興計画(分かりやすさ、身の丈にあった実現できる計画、住民との情報共有と役割分担意識の醸成)</li> <li>合併への対応(合理化の丁寧な説明、公民館職員人事の重視による住民活動の支援)</li> <li>その他(深谷駅前・中山道の商業の活性化=市民と行政の協働による、砂ぼこり対策(油・公共施設)、田園景観・緑、河川の水質改善、おいしい水道水、ごみの減量化、公害を出さないゴミ処理、し尿処理施設)</li> </ul>	<p>◆“好きです 深谷人(ふかやびと)”チームの提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イメージ:ホッとするまち</li> <li>住む人を中心に考え、循環をコンセプトとしたまちづくり</li> <li>「好きです深谷人」実現に向けた具体的提言(深谷ブランドを身につけた「深谷人」づくり)</li> <li>(誰にでも優しい歩いて暮らせるまちづくり)</li> <li>(魅力ある景観・アメニティあふれる中心市街地づくり)</li> <li>(ここに働く元気なまちづくり)</li> <li>(いきいき暮らせる笑顔のまちづくり)</li> <li>(資源循環型・環境共生都市の実現)</li> <li>(地域力の再構築)</li> </ul> <p>◆“深谷らしさを生かす”チームの提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>深谷の文化性を生かし高める</li> <li>農地・農業:農産物の加工・直売、地産地消</li> <li>自然:河川水質浄化、河川空間の整備と活用</li> <li>歴史・文化:資源の発掘、<b>「浜澤三代」</b>・歴史を生かす、市外との交流</li> <li>まちの中心部:<b>「人が住む」</b>「人が集まる」</li> <li>市の財政面も考慮してまちづくりに取り組む</li> <li>まちづくりを担う市民活動の支援</li> <li>企業との連携</li> <li>広域的な役割分担</li> </ul>	

注1:産業団体、保健・医療・福祉団体、子育て団体、文化団体、市民団体、子育て団体、地域団体、高齢者グループ

注2:深谷地区、藤沢地区、幡羅地区、明戸地区、大赤地区、八基地区、豊里地区、上柴地区、南地区、岡部地区、川本地区、花園地区

【凡例】 無色: 総合計画の基本構想案に活用した事項

色: これから行う総合計画の前期基本計画策定にあたって検討する事項

色: その他

また、「新市一体」の計画づくりを積極的に進めた結果、旧市町界にとらわれない新たな地域区分が国土利用計画において設定されることとなった。これは、旧市町間の地理的、社会的特性の違いが比較的小さかったことも大きな要因であるが、「一つのまち」としてこれからまちづくりを進めるといいう市の方針を象徴的に示すものとなった。

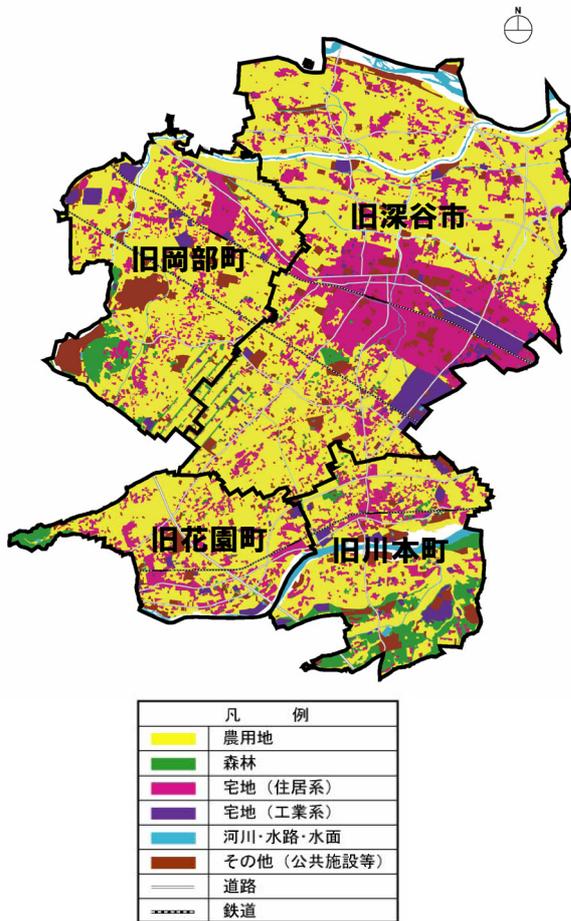
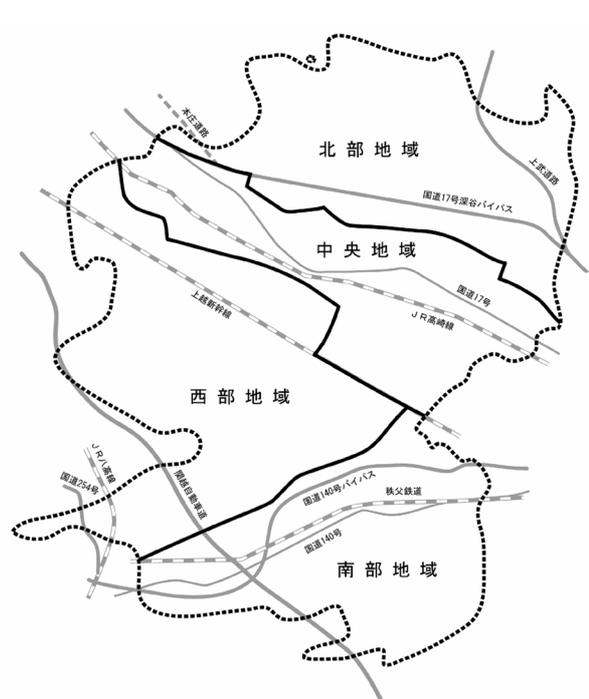


図-2 旧市町境界と土地利用の状況



地域区分	地域の範囲
北部地域	本市の北端部を流れる利根川と中央地域に挟まれた地域
中央地域	本市を東西方向に横断する JR 高崎線と国道 17 号に沿って形成された市街地を中心とする地域
西部地域	概ね JR 高崎線以南で、北武蔵広域農道に挟まれた地域（JR 高崎線南側に形成される市街地を除く）
南部地域	国道 140 号バイパス、秩父鉄道に沿った地域及び荒川右岸の地域

図-3 国土利用計画で設定された新たな地域区分

## ■ 取組みに対する現時点の評価

合併後における新市の一体的なまちづくりへの第一歩として、総合計画・国土利用計画の策定に取り組むにあたり、住民への意見聴取を徹底的に行うとともに、意見を積極的に計画に取り入れたことにより、市民協働を目指す行政の姿勢が住民にも理解され、計画に示す方向性にも「新市一体」の考えを反映させることができた。

## TOPICS

深谷市では、国土利用計画にも示されているように、農業従事者の高齢化や後継者の不足等から遊休農地が増加の傾向にあることから、これらの解消に向けて積極的な取組みを進めている。

### 「アグリ・ハローワーク」を活用した遊休農地の管理・活用

合併後の平成 20 年 5 月から、市のホームページ上に「アグリ・ハローワーク」というシステムを設け、経営規模の拡大を希望する農家や新規就農希望者、農業参入を考えている企業などに対して、遊休農地の情報提供を行っている（平成 21 年度からはモバイルサイトも開設）。

これは、農地を求めている人の相談窓口として深谷市農業委員会が運用を始めたもので、ホームページで広く情報を公開し、農地需要と遊休農地のマッチングを図ることで、農業の活性化と遊休農地の発生抑制を目指している。

平成 20 年度末までに、専業農家 8 件、新規就農者 3 件の利用があり、合計で約 3.3ha の遊休農地が解消されている。

なお、アグリ・ハローワークの運用にあたっては、全市を対象とした遊休農地調査とともに、遊休農地の所有者を対象に今後の営農意向を把握するための「不耕作農地アンケート」を実施しており、その結果今後も耕作する意向が無いとされた農地について、所有者の承諾を得てアグリ・ハローワークにて現地の写真や地番等を公開している。

遊休農地に関する調査及びアンケートは継続的に実施されており、掲載している情報は常に管理・更新されている。



写真-2 放置された遊休農地

深谷市農業委員会 アグリ・ハローワークへようこそ!  
Fukaya City Agricultural Committee

対象地域: 深谷・大寄, 藤沢, 幡羅・明戸, 豊里・八基, 岡部, 川本, 花園

不耕作農地詳細情報

No.	209	農地等の状況
所在地区	川本	
所在地	長在家	
現状地目	畑	
農地の形状	長方形	
面積	2461.00m <sup>2</sup>	
現有施設の状況	-----	
農地の現状	不耕作	
接道状況	幅員4m以上	
利水施設	-----	
排水施設	-----	

航空写真

図-4 アグリ・ハローワークで公開されている遊休農地の情報（例）

## TOPICS 遊休農地の貸し手・借り手に対する補助・支援

遊休農地は放置される時間が長いほど回復させるのが困難になるため、市では遊休農地の情報を提供するだけでなく、少しでも早く農業利用が再開されるよう、遊休農地を借り受けた農業者（農業委員会に届出のあった場合のみ）に対して以下のような支援を行っている。

- ① 遊休農地の復旧に要する費用を農地の状態に応じて補助する。（表-3）
- ② 農地に復旧した場合、希望者に対して地力を高めるマメ類などの作物の種を無料配付する。

また、新たに遊休農地となる可能性がある農地情報についても把握しておく必要があるため、アグリ・ハローワークに農地情報を提供した離農者に対し、農地情報提供報奨金として5,000円、さらに貸すことが決まった際には10アール当たり3,000円の奨励金を交付し、農業者の自主的な情報提供の促進を図っている。

表-3 遊休農地の状況別補助額  
(10アール当たり)

灌木叢生 (株立ち状になった低木が群がって生えた状態)	30,000円
ススキ、セイタカアワダチソウなど	10,000円
軽度の草地化	5,000円
その他、市長が復旧に必要と認めるもの(3m以上の高木の伐採、廃棄物処理等)	状況に応じて補助額を決定

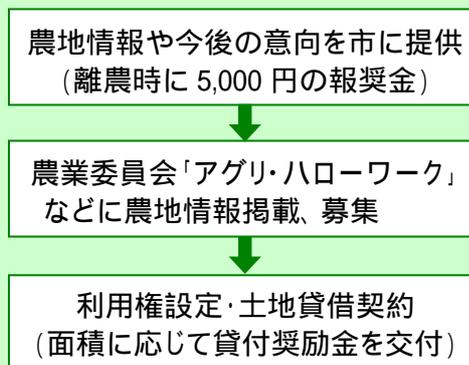


図-5 農地情報の提供・活用の流れ

### 【参考 URL】

- ・ 深谷市役所ホームページ <http://www.city.fukaya.saitama.jp/>
- ・ 深谷市総合振興計画・国土利用計画 [http://www.city.fukaya.saitama.jp/kikakuzaisei/sousin\\_kokudoriyou/](http://www.city.fukaya.saitama.jp/kikakuzaisei/sousin_kokudoriyou/)
- ・ 深谷市農業委員会「アグリ・ハローワーク」 <http://www.city.fukaya.saitama.jp/fukosaku/>

## 第2部

### 地域づくり・まちづくり計画の検討・推進にあたってのポイント

第1部で紹介した事例を見ていただけると分かるように、地域の自然的・社会的な条件や抱えている課題により、計画の体系及び定めている事項、計画に従って取り組んでいる内容などはそれぞれ異なっています。

このため第2部では、各地域固有の条件等に関わらず多くの市町村に共通する、地域づくり・まちづくり計画の検討や取り組みを進める際に特に気を付ける必要がある、または十分考慮することが望ましい点を、第1部の事例も踏まえて以下の3つに絞って整理しました。

- 1. 土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析**
- 2. 住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり**
- 3. 持続的な取り組みの推進と定期的な点検、見直し**

地域づくり・まちづくりに取り組まれるにあたっては、第1部に掲載した事例とあわせて、上記のポイントにも念頭に置きながら、それぞれの市町村に最も適した方法を検討していただければと思います。

なお、上記ポイントの3点目にも示しているように、計画の策定等に至るプロセスももちろんですが、何より重要なのはその後の実現に向けた取り組みを継続させていくことです。したがって、取り組んでいく内容等を検討する段階から、そのスケジュールや優先順位、実施体制などについても十分考慮しておくことが大切です。

# 1. 土地利用状況や課題に関する的確な現状把握・分析

- 市町村がそれぞれ抱える地域づくり・まちづくりの課題に対応するために、国土利用計画（市町村計画）等を策定して実効性ある取組みを進めるにあたっての第一歩は、当該市町村における土地利用・管理状況やその変化、人口移動等の基礎データをはじめ、課題に応じて必要な調査項目を設定し、それらの十分な把握に努めることです。
- また、調査により得られた情報は、行政関係者のみならず住民も含め、地域づくり・まちづくりに関わるすべての人のあいだで共通認識とすることができるよう、分かりやすく整理することが重要です。

## ①客観的なデータを用いた分かりやすい資料づくり

地域づくり・まちづくりは住民生活と密接に関わっているため、住民が日頃の生活の中で感じている問題意識等をおろそかにすることなく、十分に把握した上で計画づくりを進めていくことが大切です。

しかし、長期的な視点に立って持続可能な地域づくり・まちづくりを進めていくためには、それだけに頼ることなく、さまざまな統計データの活用や、課題の要因分析に必要な調査を実施すること等により、近隣地域や類似した特徴を有する地域との比較も含め、自らの地域を客観的・俯瞰的に把握することも不可欠です。

また、計画づくりを行政、住民などが協働して進めていくにあたっては、最初に地域の置かれている状況などに関して認識の共有を図っておくことが極めて重要であるため、上記により得られた情報は住民の方にも理解しやすいようなデータや分析結果として整理することが望まれます。

### 【事例】

長野県池田町では、都市計画マスタープランの冒頭に分かりやすいデータを用いて町の状況を説明し、住民に理解してもらえよう努めています。



図ー1 池田町都市計画マスタープランに掲載されている町の現状を示すデータ(一部抜粋)

## ②地域の住民や学識者などとの協働による現地調査・分析等

①でも述べたように、地域づくり・まちづくりを行政、住民等が一体となって進めていく際には、地域を取り巻く状況や今後の見通しなどについて認識の共有を図ることが重要となります。その効果的な方法の一つに、はじめに地域づくり・まちづくりに取り組む関係者が一緒になって現地調査を行い、その後ワークショップを開くなどして結果の整理・とりまとめを行うことが挙げられます。

さらに、地元の大学や専門学校先生などに、審議会等だけでなく現地調査・ワークショップの段階から加わっていただき、専門的な立場から住民にも分かりやすい言葉で直接助言してもらうことで、その効果も一層大きくなるのが期待できます。また可能であれば、計画策定後も継続してそれら学識者の方々に関わっていただき、地域づくり・まちづくりの取組みを進める際に必要な助言をいただけるとよいでしょう。

### 【事例】

熊本県八代市では、国土利用計画の策定にあたり、地域の実情に精通した高等専門学校の複数の先生に依頼し、「土地利用の現状調査」、「将来人口フレームの検討」、「将来の土地利用の方向性の検討」、「土地利用構想図の検討」など、必要な基礎調査や分析を行ってもらっています。

また、これら学識者の方々に計画策定段階から関わっていただくことにより、計画策定後も必要に応じて的確なアドバイスをいただけることが期待されています。

#### □学識者に行っていた調査・分析項目

1. 利用区分別現況調査
2. 土地利用条件調査
3. 土地利用転換等の実態調査
4. 社会・経済の現況等調査
5. 環境から見た土地利用
6. 八代市に関わる各種計画の把握
7. 土地利用の分析
8. 将来フレームの検討
9. 市土利用の基本方針・利用区分別の市土利用の基本方向
10. 土地利用計画図及び構想図

#### □協力いただいた学識者及びその担当分野等

(敬称略)

氏名	所属	担当分野
斎藤 郁夫	土木建築工学科 教授	総括, 環境 土地利用構想図
磯田 節子	土木建築工学科 教授	農業, 農用地 人口
下田 貞幸	土木建築工学科 准教授	商・工業 宅地
森山 学	土木建築工学科 准教授	歴史・文化 水面・河川・水路
橋本 淳也	土木建築工学科 准教授	交通 道路
勝野 幸司	土木建築工学科 助教	森林・原野 その他

注) 所属はすべて熊本高等専門学校(旧八代工業高等専門学校)

## ③GISを用いた土地利用現況図などの作成・活用

調査により得られた数値データ等から地域の状況を容易に読み取れるようにするためには、地図やグラフなどを用いて視覚的に整理するのが効果的ですが、中でも土地利用区分ごとに色分けして図示した土地利用現況図は、地域の土地利用状況の全体像を把握する上で不可欠です。

また、現地調査等で独自に把握した情報や土地利用規制等にかかる各種の地図・データ等を土地利用現況図とあわせて見ることで、地域の課題等に関する理解を一層深めることができ、後述する土地利用構想図の検討にも役立ちます。特に、ハザードマップ(洪水時に想定される浸水

深などの災害危険度や避難場所・経路などを示した地図)をすでに作成している場合には、これらもあわせて用いることで、災害リスクの高い土地における開発の抑制など、災害に強い地域づくり・まちづくりに向けた具体的な施策の検討に大きな効果を発揮することが期待できるとともに、これにより改めて住民の防災意識を喚起することにもつながります。

なお、土地利用現況図などを作成する際には、GIS(地理情報システム)を活用するのが便利です。国土交通省において土地利用メッシュなどの国土数値情報を公開しているのをはじめ、他の機関でもさまざまなデータが整備・提供されていますので、それらを有効に活用することで検討を効率的に進めることができます。GISの活用方法等に関しては、参考資料(p.87)に別途整理していますのでこちらをご覧ください。

**【事例】** (⇒ p.37 参照)

福島県三春町では、過去の浸水状況や地面の傾斜角、地質など自然災害のリスクに関する資料をワークショップで積極的に提示し、土地利用計画図の検討に役立てています。

## 2. 住民をはじめとする多様な主体の積極的な参画による計画づくり

- 地域づくり・まちづくりは、住民の暮らしや企業活動などに密接に関係することから、計画の策定に際しては、それらさまざまな主体の意見を積極的に聴き、合意形成を図ることが重要です。
- 地域づくり・まちづくりに関する検討を段階的に進めていくにあたっては、まず全体的な目標として、地域づくり・まちづくりの方針をさまざまな主体の合意のもとで固め、これを国土利用計画(市町村計画)及び土地利用構想図として定めておくことで、次のステップとして具体的な対応策の検討を行う際、議論の後戻り等を防ぐことが期待できます。

### ①効果的に住民等の意見を聴取するためのさまざまな方法の活用

地域づくり・まちづくりに関する計画を策定する際に考慮すべき最も重要なことの一つは、策定した計画に従って具体の取組み等を着実に進捗させる、すなわち計画が「実効性」を発揮するということです。

計画が「実効性」を持つためには、地域づくり・まちづくりが住民・企業などそこで生活・事業を営むさまざまな者に極めて密接に関係する問題であることを踏まえると、計画策定に関わったそれらすべての者が「我々の総意として策定された計画」と思えるような、意見聴取や合意形成のプロセスを丁寧に経ていることが大きなポイントとなります。

住民等からの意見聴取は、上記を念頭に置いた上で、これまで行ってきた住民協働の枠組みや人口規模などの地域特性も踏まえ、それぞれに適した手法・進め方を考えていく必要があります。参考として、下表に比較的多く行われている意見聴取の手法とその目的等を示しています。

表－1 意見聴取の手法及びその目的等(例)

手法	主な目的など
アンケート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民等の全体的な意向を把握するために実施。</li> <li>・ 検討の初期段階で実施し、調査結果を基礎データの一つとして、その後の検討に活用する機会が多い。</li> </ul>
各種団体へのヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治会や福祉団体などへの直接訪問等により、アンケートで把握しきれないきめ細かな意向を把握するために実施。</li> </ul>
ワークショップ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参加者がお互いに積極的に意見を出し合うことで、現状認識や目標の共有等を図るために実施。</li> <li>・ 地区・集落単位で実施する機会が多く、できるだけ多くの世帯等の参加をねらっている。議論の成果が具体的な取組みの実行に結びつきやすい。</li> </ul>
住民の代表者等による会議(「まちづくり会議」等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民や各種団体の代表者等が参加して、地域づくり・まちづくりの課題やその解決に向けた方針、目標等について議論するために実施。</li> <li>・ 地区単位で行うワークショップ等と連動して実施することで、多くの住民の意見を議論に取り入れることができ、計画への反映も容易になる。</li> <li>・ 学識者により構成される審議会等に住民の代表者等が加わる場合もある。</li> </ul>
パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民等から計画に盛り込むべき内容等に関する意見を聴くために実施。</li> <li>・ 意見を聴く土台となる計画案が概ねととのった段階で実施することが多い。</li> </ul>

また、意見聴取や合意形成のプロセスを丁寧に経るという観点から、これらの取組みを実行するにあたっては、以下のようなことにも留意しておく必要があります。

- ▶ 意見を聴くのに先立って、**1.**でも示している地域を取り巻く状況や課題に関する調査結果等の情報提供を行い、それらについて理解してもらった上で意見を述べてもらえるようにすること。
- ▶ ワークショップやまちづくり会議等においては、住民等の意見を聴くのみならず、必要な場合には行政が有している問題意識等を明確に示すこと。
- ▶ まちづくり会議等の開催の都度、その議論の結果を広報誌に掲載するなど、検討の途中段階においてもその状況を幅広く情報提供するとともに、一定の議論が進んだ段階で住民等に検討状況を説明し、意見を聴く場を設けるなど、柔軟な対応により丁寧な意向の把握に努めること。

**【事例】**（⇒ p.36 参照）

福島県三春町では、以前より地区ごとに設けられていた「まちづくり協会」を中心として熱心な議論が重ねられた結果、詳細な土地利用計画の策定が行われています。

**【事例】**（⇒ p.71 参照）

埼玉県深谷市では、市民の意向を把握するために大規模なアンケート、グループインタビュー、市民会議などさまざまな取組みを通じ、意見を積極的に聴こうという市の姿勢が市民にも浸透していることで、円滑なまちづくり活動の推進にも効果を発揮するものと期待されています。

## ②国土利用計画(市町村計画)、土地利用構想図の策定による基本方針の明確化

地域づくり・まちづくりに関する施策は、内容によっては土地利用規制など個人の利害に及ぶ場合もあることから、それらについて合意形成を図るのは容易ではありません。そのため、検討にあたっては、最初から土地利用の制限に関わるような具体的な対応策にまで入り込むのではなく、地域づくり・まちづくりの全体的な方針・目標などから段階的に進めた方が、結果的には効率的に合意形成が図られることが多いと考えられます。

地域づくり・まちづくりの全体的な方針・目標に関しては、①で示したようなさまざまな主体の参画による検討を経て、国土利用計画(市町村計画)及び土地利用構想図として定めておくことが重要です。国土利用計画(市町村計画)は国土利用計画法第8条に基づくもので、策定にあたっては市町村議会の議決も経ることとされていることから、市町村の国土利用の方針・目標としての位置づけも明確であり、具体的な対応策等の検討段階における議論のベースとして大きな役割を果たすものとなります。

さらに、土地利用構想図をあわせて作成し、土地利用の方向性を視覚的に理解できるようにすることで、地域づくり・まちづくりに関わるさまざまな主体の認識の共有を一層高めることができます。なお、土地利用構想図は各市町村の全体的な方針・目標として示すべき事項が適切に表されることが重要であり、図の内容・表示方法等は、土地利用区分を即地的に示す、将来的な開発を予定するエリアを大括りにして示すなど、計画の内容・具体性等により異なるものとなります。

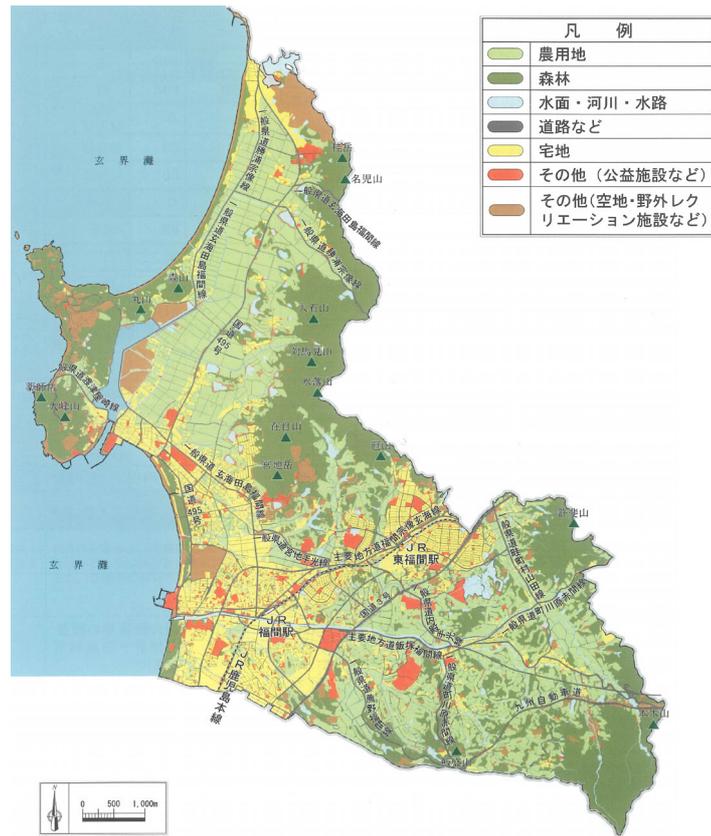


図 - 2 比較的詳細に土地利用区分が示されている土地利用構想図の例(福岡県福津市)

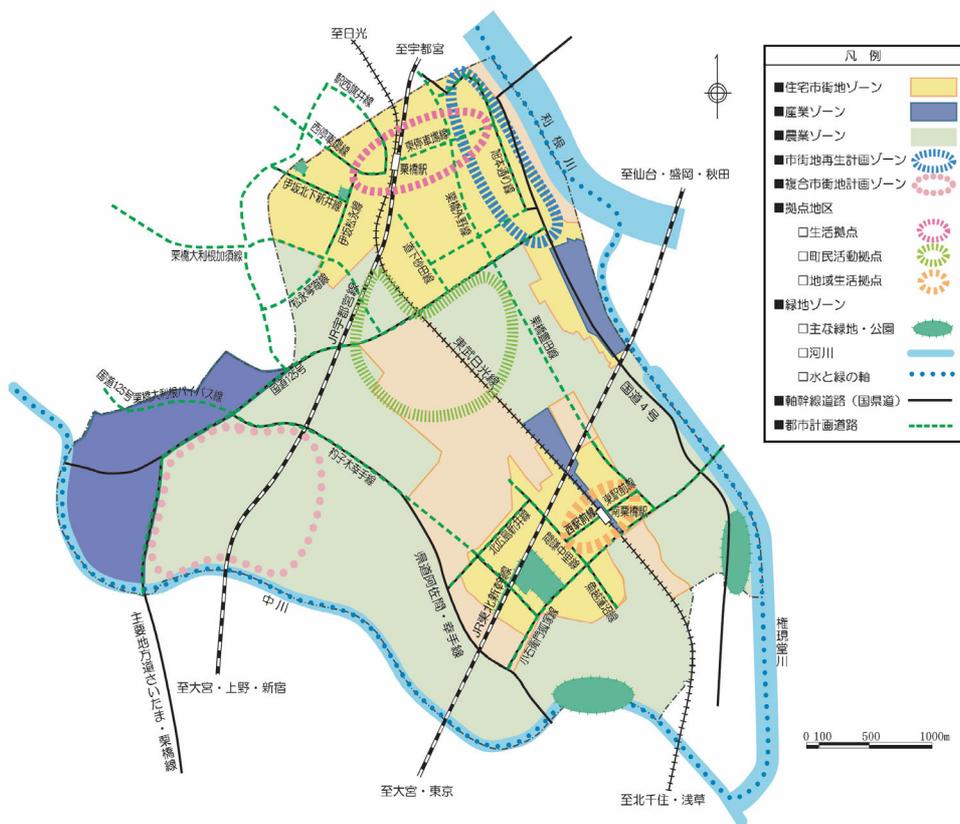


図 - 3 土地利用の概略的な区分とともに、将来的な市街地整備計画等を示している土地利用構想図の例(埼玉県北葛飾郡栗橋町)

### 3. 持続的な取組みの推進と定期的な点検・見直し

- 良好な地域づくり・まちづくりの実現のためには、土地利用誘導策など行政が主体的に行う施策と、美しい景観の形成や遊休地の有効利用など住民の積極的な取組みを両輪として、これらを継続的に推進していくことが重要なポイントとなります。
- また、策定した計画やそれに基づき行っている施策は、定期的に進捗状況などを点検するとともに、情勢の変化も踏まえつつ必要な場合には柔軟に見直しを行うことで、より有効な取組みへと改善を図っていくことが重要です。

#### ①住民等による主体的な地域づくり・まちづくりの促進

ワークショップなどの地域づくり・まちづくりに関する取組みをきっかけとして自らが居住する地域を見直すことで、住民が主体となって地域・まちを良くしていこうとする取組みが始まることは多く、これは地域づくり・まちづくりを推進する上で非常に大きな役割を果たすものとなります。

したがって、住民が地域づくり・まちづくりに対する高い意識を持ち続けるためにも、それら住民主体の積極的な取組みを決して一過性のものとすることなく、継続的なものとして推進を図っていくことが極めて重要であり、そのような活動を可能な範囲で後押ししていくことも行政の大切な役割と考えられます。

住民主体の活動に対する行政の側面的な支援策として主に行われているものを以下に例示します。

##### (1) 補助金・助成金の支給

地区ごとに策定したまちづくり計画に位置づけた内容であり、市町村も効果が高いと認める事業などについて、活動に要する実費の一部を補助するもの。

##### (2) 活動に必要な資材の貸出など

道路・水路の整備や保全などを行う際に必要となる資機材の貸出・提供、清掃活動により回収した廃棄物の処分、活動に際しての保険の加入など、活動を行いやすくするために必要な支援を行うもの。

##### (3) 活動状況等に関する情報提供

住民等が取り組んでいる内容、成果について、市町村のホームページや広報誌等を活用して積極的に情報提供するもの。自らの活動を多くの人々に知ってもらうことにより活動の励みにしてもらおうというだけでなく、それぞれの地区が取り組んでいることを情報交換し、参考とすることで、互いの活動を高めあい、さらなる活性化に結びつけることも期待される。

#### 【事例】（⇒ p.65 参照）

長野県木曽町では、新町発足後、合併前の旧町村ごとに地域まちづくり計画が策定され、それに従って、合併前よりも活発に各地域で自治組織主体の活動が展開されており、町全体の活性化にもつながっています。

## ②計画の定期的な点検やそれを踏まえた見直しなどの柔軟な対応

策定した計画に従って取組みを実行している段階で、さまざまな要因により計画検討時点の想定と乖離が生じることは少なからず起こることから、取組みにより最大限の効果を得るためにも、定期的に計画の進捗状況を点検し、場合によっては計画内容や対策の見直しなどに適切に対応していく必要があります。

また、計画に定めた目標を達成するために複数の施策が考えられる場合には、実行に移しやすい施策を第一段階としてまず行い、それによる効果や実効性を検証した上でさらなる対応が必要と判断した場合に第二段階の施策を実行するなど、状況を見極めながら順応的に対応するという方法も考えられます。

なお、計画の効果的な推進のためには、計画策定後も継続的に幅広く関心を持ってもらうのが重要であることから、計画の内容を検討する際にあわせて、進捗状況の点検に用いることのできる住民等にもなじみのある理解しやすい指標及びその目標値についても考えておくことが望まれます。

### 【事例】（⇒ p.23 参照）

長野県池田町では、土地利用コントロール等を行う施策の検討にあたって、可能なものから実行に移し、その状況を踏まえながら新たな対策の検討に取り組まれています。

### 【事例】（⇒ p.57 参照）

岩手県滝沢村では、村の将来像の達成に向けたさまざまな指標を「めざそう値」として設定し、毎年住民アンケートによる定点観測を行いながら施策の進捗状況をチェックし、その結果が公表されています。



## **(参考) GIS について**

GIS(地理情報システム)とは、位置や空間に関するさまざまな情報を持ったデータを地図・航空写真上に視覚的に表示させるとともに、必要なデータを自在に重ね合わせることで、コンピュータで情報の分析・解析を容易に行うことのできるシステムをいいます。

地域づくり・まちづくりにおいても、GIS を活用することで以下のような効果が期待できます。

### **①的確な現状分析、将来予測等への支援**

地形や土地利用、建物、人口、年齢構成などの多様な側面から、それぞれの地域・まちの過去から現在に至る空間的变化、時間的变化を視覚的に把握できるとともに、将来的な予測にもある程度活用することが可能であることから、生じている課題の要因分析や今後顕在化するおそれのある課題等の早期把握、講ずべき施策の検討等に役立てることができます。

### **②地域づくり・まちづくりに参画する者の認識共有の促進**

GIS を用いて作成した地域の現況図や①で行った分析結果を示すことにより、地域住民などの認識の共有を図るのが容易となることから、地域づくり・まちづくりに関する計画や新たに取り組む施策にかかる検討を円滑に進めるのに役立てることができます。

### **③基礎調査等にかかる費用・時間の節減**

GIS で活用できるデータは年々充実してきており、また各府省で整備されたデータなど、自由に活用できるよう公開されているものも豊富にあることから、これらを有効に活用することにより、自らデータ整備を行うことなく、なおかつ高度な知識がなくても相当程度のことを把握することができます。さらに、他地域のデータも自地域同様に用いることができるため、周辺地域を含む広域的な分析を行う際や、他の市町村の地域づくり・まちづくりを参考とする際にも役立ちます。

GIS はすでに多くの市町村において色々な用途で活用されていますが、以下ではまだGIS を使われたことのない方にその方法等を知っていただけるよう、地域づくり・まちづくりへの活用が考えられるデータの取得、表示方法等を簡単にお示ししています。

なお、政府では平成21年度より「GISポータルサイト(<http://www.gis.go.jp/index.html>)」を開設し、国・自治体の活用事例や公開されている各種データの検索など、GIS に関わるさまざまな情報を掲載していますので、より詳しいことがお知りになりたい場合は是非そちらもご覧下さい。

## (1) GIS を使うためには

GIS を使う方法としては、大きく分けて①GIS ソフトを用いる、②インターネット上で情報を閲覧する、の2つがあります。

GIS ソフトは多くの種類のものが市販されていますので、目的・用途に応じて適したものを選ぶことができます。なお、(財)日本地図センターのホームページ(<http://www.jmc.or.jp/>)には、これらソフトの一覧が無償のものを含めて掲載されています。

また、GIS ソフトがなくても、インターネット上で簡単に情報を閲覧できるサイト(WebGIS)もあります。代表的なものとして以下の3つを例示していますが、より多くの情報をお知りになりたい場合は、「GIS ポータルサイト(<http://www.gis.go.jp/index.html>)」をご覧ください。

### ○国土情報ウェブマッピングシステム(国土交通省国土計画局)

<http://nrb-www.mlit.go.jp/webmapc/mapmain.html>

土地利用、地価、地形、公共施設、道路、鉄道、都市・農業・森林等にかかる地域の指定状況などのさまざまなデータを閲覧できるほか、空中写真を見ることもできます。

### ○土地利用調整総合支援ネットワークシステム(LUCKY)(国土交通省土地・水資源局)

<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/>

土地利用基本計画図(都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の各区分)などを閲覧することができます。

### ○地図で見る統計(統計 GIS)(総務省統計局)

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>

国勢調査や事業所・企業統計調査の結果などを閲覧することができます。

## (2) データの取得、表示方法

ここでは、GIS ソフトを用いて土地利用現況図を作成する場合を例にとり、データが公開されているサイトから必要なデータを取得し、地図に表示させるまでの方法を紹介します(なお、以下の方法は平成 20 年度末現在のものであり、今後変更になる場合があります。)

作業の大まかなながれは下図のとおりです。

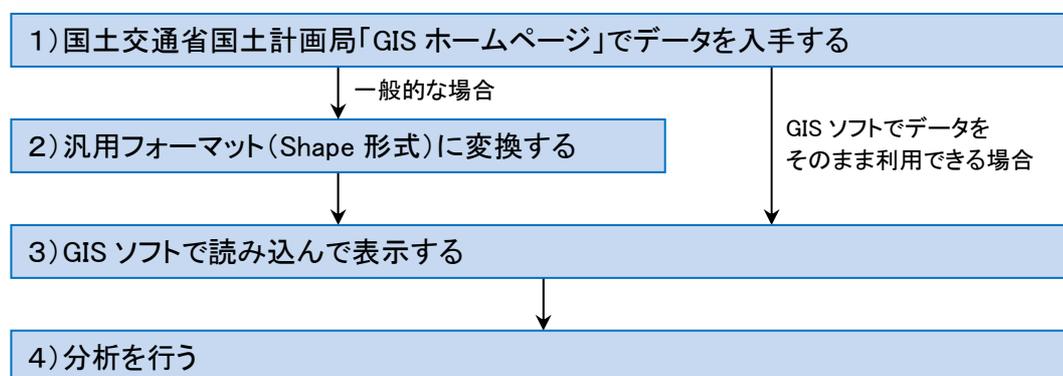


図 データの取得・分析のながれ

# 1) 国土交通省国土計画局「GIS ホームページ」でデータを手にする

## 1. 国土交通省国土計画局「GIS ホームページ」へ行く

(<http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/gis/index.html>)



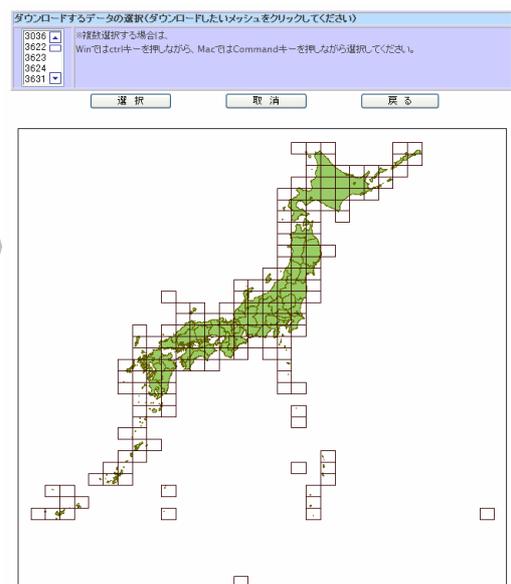
## 2. 「国土数値情報ダウンロードサービス」を選択

## 3. 「JPGIS 準拠データのダウンロードサービスへ」を選択

## 4. 「国土利用」の「土地利用細分メッシュ」を選択

	災害危険(国)	特殊工業地区(国)	指定(国)
沿岸域	特定農山村地域(面)		
	ベクトルデータ		
	油波(点, 線) <b>neIn</b>		
自然	メッシュデータ		
	標高・傾斜度3次元メッシュ	標高・傾斜度細分メッシュ	
土地関連	ベクトルデータ		
	地価公示(点)	都道府県地価調査(点) <b>neIn</b>	
	メッシュデータ		
	土地利用3次元メッシュ	<b>土地利用細分メッシュ</b>	
国土骨格	ベクトルデータ		
	河川(線, 点) <b>neIn</b>	海岸線(線) <b>neIn</b>	湖沼(面)
	港湾(点, 線) <b>neIn</b>	鉄道(線)	空港(面, 点)
	メッシュデータ		
	道路密度・道路延長メッシュ		
施設	ベクトルデータ		
	公共施設(点)	発電所(点)	ダム(点)

## 5. 必要な範囲を選択



All rights reserved, Copyright © 2007 National Land Information Office.

## 6. 取得するデータの年次を選択

国土数値情報ダウンロードサービス(JPGIS準拠データ)

国土交通省国土計画局 参考官室 / since : 2006.03.31

- + トップページ
- + データ選択画面
- + 国土数値情報とは
- + JPGIS・地理情報標準とは
- + 国土数値情報のデータ形式について
- + 国土数値情報の整備状況
- + 国土数値情報利用約款
- + F A Q

**データのダウンロード(3.ファイルの選択)**

選択したデータ項目は  
国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ  
です。

ファイル名	ファイル容量	年度	測地系	地域	メタデータ
<input type="checkbox"/> L03-b-76_5539.zip	12.12MB	昭和51年	日本測地系	5539	メタデータ
<input type="checkbox"/> L03-b-87_5539.zip	12.12MB	昭和62年	日本測地系	5539	メタデータ
<input type="checkbox"/> L03-b-91_5539.zip	12.12MB	平成3年	日本測地系	5539	メタデータ
<input type="checkbox"/> L03-b-97_5539.zip	12.13MB	平成9年	日本測地系	5539	メタデータ

選択 取消 戻る

All rights reserved, Copyright © 2005 National Land Information Office.

注) 現在、土地利用細分メッシュデータは昭和51年、昭和62年、平成3年、平成9年、平成18年のデータが公開されています。

パソコン上にファイルがダウンロードされます。

## 7. 同様にして、「行政区域(面)」や「鉄道(線)」など必要なデータをダウンロード

※ 次に、ダウンロードしたデータを GIS ソフトで読み込みますが、一般的な GIS ソフトでは、ダウンロードしたデータを汎用フォーマット(Shape 形式)に変換しておく必要があるため、その方法を2)で説明します。変換する必要のないソフトをご利用の方は、3)にお進みください。

## 2) 汎用フォーマット(Shape 形式)に変換する

1. 1) の「GIS ホームページ」下部にある「国土数値情報ダウンロードサービス (JPGIS 準拠データ)」内の「国土数値情報データ変換ツール (試作版)」を選択

2. ソフトをダウンロード (ksjtool\_v1.7.zip)

国土数値情報ダウンロードサービス (JPGIS準拠データ)

- JPGIS-地理情報標準とは
- JPGIS準拠データのデータ形式について
- JPGIS準拠データのダウンロード
- 国土数値情報データ変換ツール(試作版)**
- JPGIS準拠データのダウンロード

国土数値情報ダウンロードサービス(国土数値情報統一フォーマット)

- 国土数値情報統一フォーマットのデータ形式について
- 国土数値情報統一フォーマットの整備状況

国土数値情報データ変換ツール

ダウンロードした国土数値情報も、GISで簡単に利用できるように、shape形式への変換ツールを試しました。このページからダウンロードすることができます。

データ変換ツールの提供目的

JPGIS準拠データの特徴として、データの互換性確保が容易である点が挙げられます。しかし、現時点ではJPGIS準拠のデータを直接読み込めるGISアプリケーションが市場で提供されていません。そこで、JPGIS準拠データの特徴を活かす事例として、国土数値情報(JPGIS準拠データ)をシェイプ形式(GIS業界で幅広く利用されているフォーマット)のデータに変換するためのツールを試しました。JPGIS準拠データ対応のGISアプリケーションが普及するまでの暫定措置として、無償提供しております。本ツールは試作版のため、以下のような制約条件があります。動作を完全に保証するものではなく、また、今後予告なく仕様を変更したり、提供を取りやめることがあります。予めご了承ください。

データ変換ツール制約条件

- 地理情報標準に基づくデータ列は、シェイプ形式で100%再現することができません。(XMLで階層構造を持つ属性や、地物間の関連も、シェイプ形式では表現できないため、本ツールの変換対象外としています)
- 変換後の属性名は、略称(XMLスキーマのタグ名:3文字の英数字)となります。(ッシュデータについては、日本語の属性名を記載。ただし、一部短縮名称としています。)

変換ツールのダウンロード

**変換ツールはこちらからダウンロードできます。(ksjtool\_v1.7.zip 約19MB)**

この変換ツールは、国土数値情報ダウンロードサービスからダウンロードできる国土数値情報(JPGIS準拠)の国土数値情報(統一フォーマット)で整備された国土数値情報は変換できません。ご了承ください。

データ変換ツール 拡張用ファイルのみのダウンロード

**拡張用ファイルはこちらからダウンロードできます。(featureXMLfor1.7.zip 約13KB)**

このファイルは、新編整備したデータ項目の提供開始に合わせて、それらのデータを変換ツールでShape形式に変換するために提供するものです。データ変換ツールv1.6以前をインストールしている方は、2009年1月以降に新規提供されたデータを変換する際、このファイルが必要となります。

●使用方法

KsjToolを起動中の場合は、一度終了してください。国土数値情報データ変換ツールをインストールしているフォルダ(デフォルト設定では、C:\Program Files\KsjTool)になります)にある、以下のファイル名、ZIPファイル内のfeature.xmlで差し替えてください。

C:\Program Files\KsjTool\conf\feature.xml

データ変換ツールのインストール方法

ダウンロードしたファイルはzip形式で圧縮されています。解凍ツール等を使用して、圧縮されているファイルを解凍してからお使いください。ファイル解凍すると、「KsjToolinstaller.exe」というファイルが作成されます。(ご利用の環境によっては、.exeの部分は表示され

3. ダウンロードしたソフト「ksjtool」を起動し、1) でダウンロードしたファイルを1つずつ変換していく

国土数値情報XML - シェイプ変換ツール

入力設定

変換元: C:\Documents and Settings\デスクトップ\N03-07\_13

サブディレクトリを変換対象に含める

出力設定

変換先: C:\Documents and Settings\デスクトップ

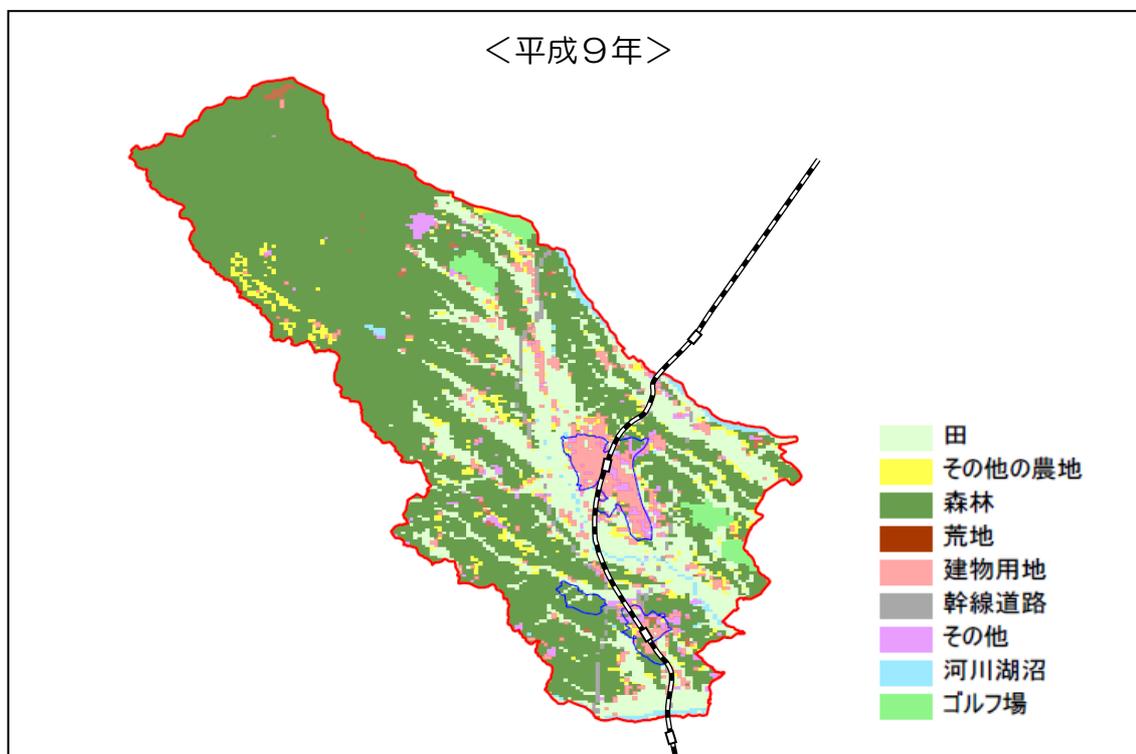
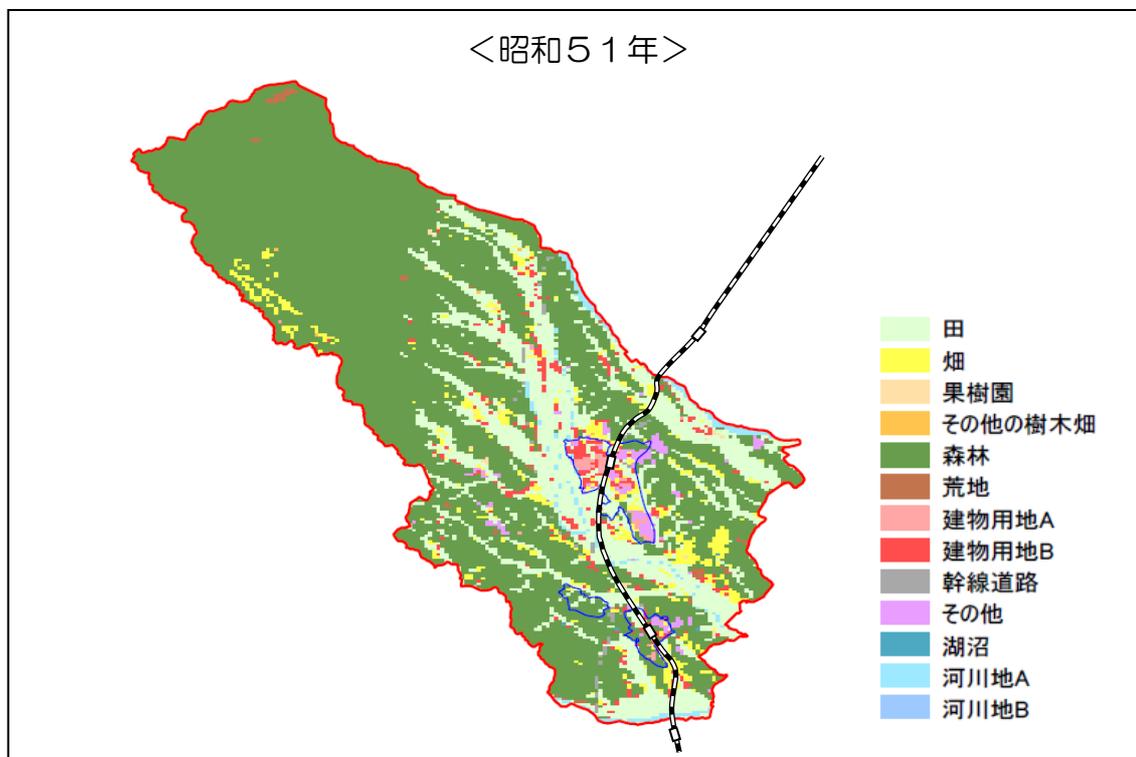
出力ログ

```
# 変換を開始しました
KS-META-N03-070401_13.xml を変換しています
[InputError] 変換対象の地物が見つかりません
N03-070401_13.xml を変換しています
N03-070401_13_C01.shp を出力しました
# 変換が完了しました
```

変換

### 3) GIS ソフトで読み込んで表示する

データを、GIS ソフトで読み込んで重ねて表示していく



※ 「Shape ファイルの読み込み方」「複数の Shape ファイルの重ね合わせ・表示方法」「凡例の作成方法」などは、各 GIS ソフトの操作説明書をご覧ください。

#### 4) 分析結果の一例

##### 1. 昭和51年と平成9年のデータを比較し、土地利用の推移を把握

※「データの結合方法」「クロス集計の方法」などは、各 GIS ソフト等の操作説明書をご覧ください。

表 昭和51年と平成9年の土地利用の比較

(単位:メッシュ数(1メッシュ=1ha))

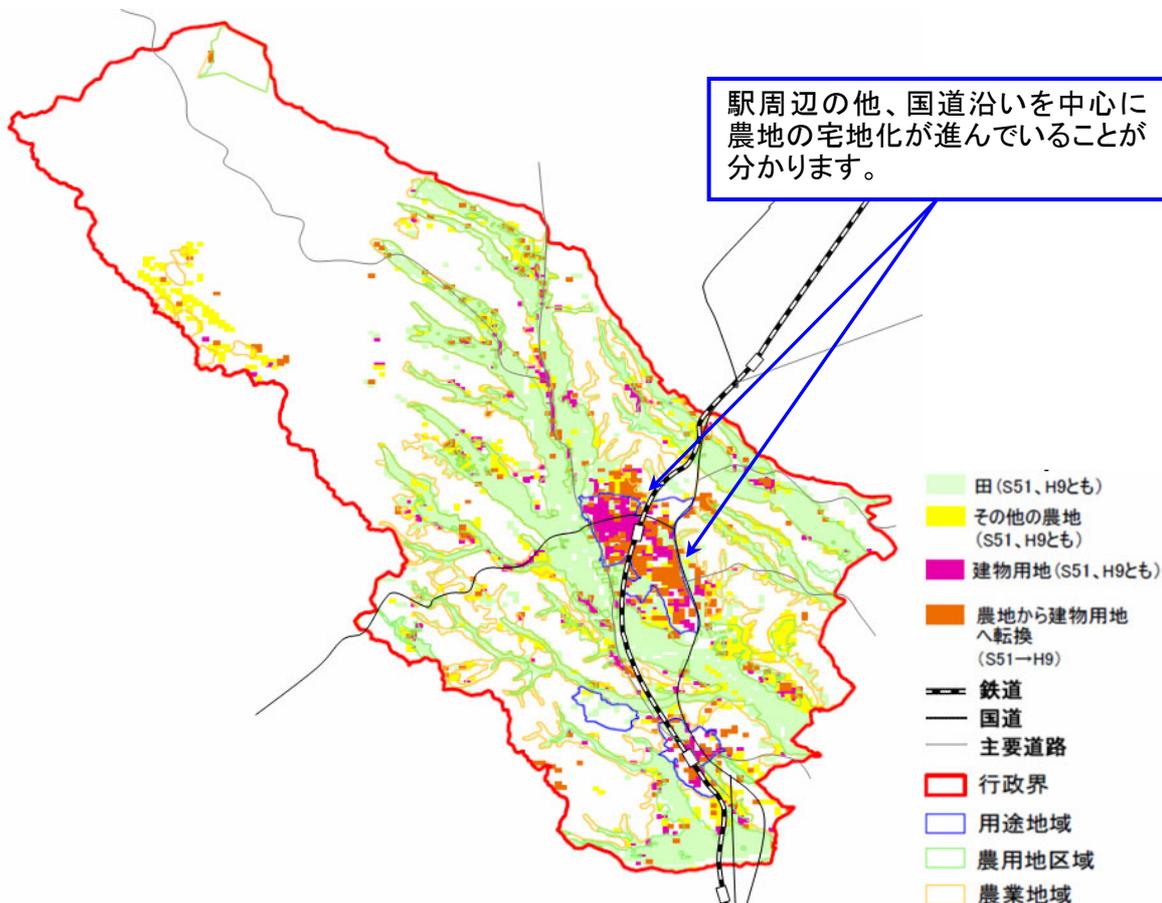
土地利用	平成9年									総計
	田	その他の農用地	森林	荒地	建物	幹線交通用地	その他の用地	河川・湖沼	ゴルフ場	
田	2,991	144	141	8	168	60	63	41	12	3,628
畑	277	291	78	8	87	16	25		9	791
果樹園	9	12	8				2			31
その他の樹木畑		4					1			5
森林	218	184	10,269	19	124	62	132	14	317	11,339
荒地	10	6	39	38	4	5	1		1	104
建物用地A			1		68		1			70
建物用地B	32	35	10	1	324	8	21	1		432
幹線交通用地	10		20			38	4			72
その他の用地	6	6	26	12	50		117	2		219
湖沼	1							3		4
河川A	53	1	13	1	3		1	235		307
河川B								2		2
総計	3,607	683	10,605	87	828	189	368	298	339	17,004

■:変化がないもの    ■:100ha以上の転換が見られるもの

##### 2. 土地利用変化のあった地域を詳細に把握

(例:「田」、「その他の農地」から「建物用地」への変化)

※「データの編集方法」などは、各 GIS ソフト等の操作説明書をご覧ください。







---

**国土交通省国土計画局総合計画課**

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2

Telephone : 03-5253-8359

Facsimile : 03-5253-1570