

## ○ 本とりまとめのねらい

### 【位置付け】

持続可能な国土の利用・管理を推進するための課題とその対応策について、第2次国土形成計画や第5次国土利用計画（全国計画）（いずれも平成27年8月閣議決定）に位置づけられた「複合的な効果をもたらす施策」や「選択的な国土利用」という視点も踏まえつつ、地域における取組事例から得られた教訓を中心に分類・整理したもの。

### 【主な対象者】

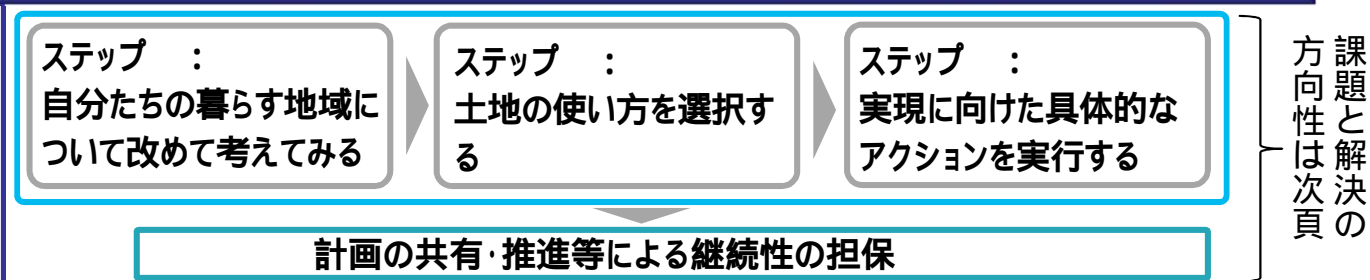
市町村・地区レベルで持続可能な国土の利用・管理のあり方に悩んでいる住民及び行政担当者を想定。

### 【ねらい】

地域住民・行政担当者が持続可能な国土の利用・管理に向けて、地域の土地の使い方を改めて考え、取組を推進するための指針となることを目指す。

特殊な条件や特別なプレイヤーの存在を前提とした「ベストプラクティス」のみではなく、一般的な地域・集落でも可能な解決策をあらゆる地域・集落に普及していくことを意識。

## ○ 持続可能な国土利用・管理に向けたステップ及び課題と解決の方向性



## ○ 残された課題

### 【持続可能な国土の利用・管理を国土全体への展開】

- ・ 持続可能な国土の利用・管理を国土全体に広げていくための方策の検討
- ・ ガイドラインの策定等を通じた分かりやすい情報提供、説明会の開催等を通じた普及啓発

### 【適切な管理を続けることが困難な土地への対応】

- ・ 今後加速度的に増加することが懸念される適切な管理がなされていない土地の現状や対応状況の把握
- ・ 鳥獣被害や虫害等の地目を超えた外部不経済も含め、土地の管理状況と外部不経済に関する因果関係の把握
- ・ 管理主体のあり方、外部不経済が生じない条件を含めた「適切な管理」のあり方の検討

### 【その他】

- ・ 「2017年とりまとめ」等も活用した国土利用計画（市町村計画）の策定支援など

ステップ①：自分たちの暮らす地域について改めて考えてみる

課題：土地の現状の把握・共有

自然環境や地域資源などを踏まえた  
課題や活用可能性の把握

土地所有者・境界の把握

GIS等を活用した実態の共有と  
「見える化」

ステップ②：土地の使い方を選擇する

課題：地域に適した土地の使い方の選擇

従来の使い方で  
積極的に維持・回復

従来の用途を踏まえた  
用途の追加やアレンジ

新たな用途を見出し  
土地利用を転換

課題：様々な視点からの効果を意識した土地の使い方の選擇

自然共生

国土管理

地域づくり

防災・減災

イメージ

「景観創出」×「農地維持」×「移住促進」×「防災・防犯」

「自然再生」×「未利用地の活用」×「観光振興」

第2次国土形成計画や第5次国土利用計画(全国計画)に位置づけられた、「選択的な国土利用」「複合的な効果をもたらす施策」という視点も踏まえている。

ステップ③：実現に向けた具体的なアクションを実行する

「人(主体)」の視点

課題：人(主体)の確保と維持

内外の人材や活動組織の確保

専門的な人材の確保

動機付けとモチベーションの維持

課題：主体間の役割分担と意識の共有

役割分担の明確化

多様な主体間の意識のすりあわせ

役割分担を調整する人材の確保

「土地」の視点

課題：土地所有者との合意

選擇した土地の使い方  
の意識共有

土地所有者との合意形成

地域住民と土地所有者  
の間の利害調整

「土地」の視点からは、このほか上記のステップ 及び  
に関する課題も存在

「仕組み」の視点

課題：国土の国民的経営の推進と  
国土管理活動の収益化

国土の国民的経営の推進

国土管理コストの縮減

複数の「小さな利益」の確保

ICTを活用した省力化・合理化

課題：公的な資源等の有効活用

公的機関等の  
人材・知恵の活用

関係部局の特性や利用可能  
な公的支援の把握

部局横断的対応等の促進

公的支援の有効活用

ステップ③で示した課題は、ステップ①及び②の過程で生じる場合もある。

計画の共有・推進等による継続性の担保

合意内容を継続させるための  
活動の実施や体制の構築

国土利用計画をはじめとする  
法定計画の有効活用

掲げた課題に対する解決の方向性として参考となる取組として、「2018年とりまとめ」で参考事例として紹介した取組の一部を次頁以降で紹介

空洞化が進みつつある中心住宅地の住環境や道路環境の再生を目指し、空き家・空き地等の不動産が売買又は相続されるタイミングで所有者から協力を得て、空き地・空き家を活用し狭隘道路や狭小・無接道敷地の解消を小規模ながら連鎖させる事により、地区全体の環境を向上・再生させるランドバンク事業を実施している。

人  
（  
主  
体  
）

## 課題：人（主体）の確保と維持

### 専門的な人材の確保

専門的な知見やノウハウを有する人材を活用するため、宅地建物取引士、土地家屋調査士、行政書士、建築士等の専門家団体との協業体制を構築している。

土  
地

## 課題：様々な視点からの効果を意識した土地の使い方の選択

### 「適切な国土管理」×「地域づくり」×「防災・減災」

空き家・空き地を活用し、連鎖的に区画の再編と道路の改善事業をコーディネートする取組（ランドバンク事業）を行っており、「適切な国土管理（空き地の活用）」「地域づくり（中心市街地の活性化）」「防災・減災（避難路の確保）」の視点から、多様な効果を意識した土地の使い方を選択している。

## 課題：土地所有者との合意

### 地域住民と土地所有者の間の利害調整

ランドバンク事業で空き家、空き地、狭隘道路等の問題を一体的に解決するため、相談に来る土地所有者の周辺の関係所有者の協力も得られるよう調整を行っている。

仕  
組  
み

## 課題：公的な資源等の有効活用

### 部局横断的対応等の促進

市当局から一步離れた立場で住民や地権者に寄り添い、関連部局との調整を一元的に担う主体として活用している。

継  
続  
性  
担  
保

## 国土利用計画をはじめとする法定計画の有効活用

山形県鶴岡市では、市町村合併後の市域の将来像を踏まえた将来の都市構造を、都市計画法に基づく都市計画マスタープラン（鶴岡市都市再興基本計画）に位置づけ、都市計画区域外も含めた土地の使い方の方向性を定めている。

NPO法人つるおかランド・バンクの取組事例ではないが、参考として記載している。

本資料の別紙1で掲げた課題に対する解決の方向性として参考となる取組として、「2018年とりまとめ」で参考事例として紹介した取組を記載している。



私有地（約1mほどの幅）を鶴岡市に道路用地として寄付。車のすれ違いが可能となり、住環境が改善。

狭隘道路の解消となった例（第5回国土管理専門委員会国土交通省資料（山形県「やまがたの空き家対策の手引き」より作成）を編集）





寒冷地でもよく育つおいしい新しい米を試験栽培し、地域の農業を持続していくために必要な価格を自ら設定するとともに、市場を介さずに米を予約購入する「食べ手」を地域内外に確保し、「作り手」が安心して米づくりに取り組めるCSA（Community Supported Agriculture）＝「地域支援型農業」の仕組みを作った。米作りに当たっては伝統的なくい掛けにより自然乾燥で行うことにこだわっており、これが農村風景を守ることに繋がっている。

## 課題：人（主体）の確保と維持

### 内外の人材や活動組織の確保

地元の学校の食育講演会や消費者の教育活動としての「食の哲学塾」の開催など、地域での米づくりや食と農の大切さなどの学習の機会を設け、次世代の担い手確保や「関係人口」の増加につながる取組を実施した。

### 動機付けとモチベーションの維持

農と食を「作り手」と「食べ手」の双方で支えていくという理念のもと、「食べ手」の輪を増やしていくために、まずは地域住民にプロジェクトの課題意識を伝えていくことに取り組んだ。地域内で農村景観や米作りを支えていく意識が醸成されていくにしたがって、米の予約をする個人や旅館・ホテルが増えはじめ、やがては親戚や友人に広めたいという動きとともに市外・県内外都市部へと「食べ手」が広がっていった。

人（主体）

## 課題：地域に適した土地の使い方の選択

### 従来の用途を踏まえた用途の追加やアレンジ

山間地に適した品種「ゆきむすび」の栽培に取り組んでいる。

## 課題：国土の国民的経営の推進と国土管理活動の収益化

### 国土の国民的経営の推進

米作りを農家だけの問題にせず、観光地鳴子に欠かせない田園風景を生み出す地域の営みと捉えるとともに、中山間地域の小規模農家が持続的に生産を続けていける価格を自ら設定し、この価格なら作り手が地域の田園風景を持続的に守っていけるということを、積極的に食べ手に情報提供を行っている。こうした活動は、鳴子地域の応援団を増やすことにとどまらず、食全体の価格の適正性を考える消費者意識の醸成にも貢献している。



くい掛け作業（NPO法人 鳴子の米プロジェクトHPより）

土地

仕組み

## 合意内容を継続させるための活動の実施や体制の構築

地域外の住民や消費者を巻き込んだ活動は、新たな担い手の確保につながる一方、地域外からの評価による反射的な効果として、非農家を含む地域住民全体に対する普及啓発の効果も併せ持っている。

継続性担保



平成26年の集中豪雨による土砂崩れの被害が特に大きかった2つの集落（下鴨阪集落及び谷上集落）をモデルとし、土砂災害に強い土地利用の見直しによる集落の持続を目指し、山裾の余裕域（バッファゾーン）の検討を含めた住民主体の将来土地利用計画（むらづくり計画）の策定と、むらづくり活動に向けた取組を行った。

## 課題：人（主体）の確保と維持

### 専門的な人材の確保

住民参加の土地利用計画の作成に当たり、集落活動の維持・継続につながる活動の支援のためにまちづくりコンサルタントや専門家を派遣する「まちづくりアドバイザー派遣事業」（兵庫県）を活用している。

### 動機付けとモチベーションの維持

「まちづくりアドバイザー派遣事業」の枠組みによりNPO法人「地域再生研究センター」より派遣された有識者が主導して住民のモチベーションを高めた結果、土地利用計画が地域住民の合意により策定された。また、地域住民が参加するワークショップや先進地視察等を行い、住民意識の向上を図った。

## 課題：主体間の役割分担と意識の共有

### 多様な主体間の意識のすりあわせ

有識者が支援することで、地域住民自らが当事者意識を持って土地利用計画を策定することに成功している。

## 課題：地域に適した土地の使い方の選択

### 新たな用途を見出し土地利用を転換

地域住民主導による土地利用計画を策定し、災害や野生鳥獣被害に対する緩衝帯として機能するよう、山裾に余裕域となるバッファゾーンを整備している。

## 課題：土地所有者との合意

### 選択した土地の使い方の意識共有

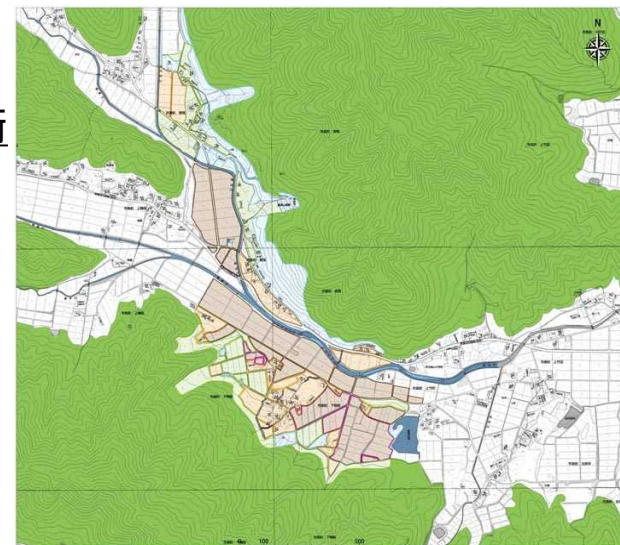
丹波市で地域住民主体の協議会で土地利用のルールを検討する復興事業を推進する際に、まず2つのモデル集落において先行的に実施された。今後、このような取組が市内の他の集落にも波及していくことが期待されている。

## 課題：公的な資源等の有効活用

### 公的機関等の人材・知恵の活用

大学との連携を図り、集会所やバッファゾーンの整備などに学生が協力している。

本資料の別紙1で掲げた課題に対する解決の方向性として参考となる取組として、「2018年とりまとめ」で参考事例として紹介した取組を記載している。



モデル集落の現状と土地利用計画（むらづくり計画より）

人（主体）

5

土地

仕組み