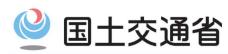
# 都市部を中心とした中長期的に土地利用の問題の発生が 予想される地区の展望について

令和元年8月20日



## 今後の検討方針①

#### ○2019年とりまとめでの検討内容

放置以外の選択肢をとることが困難な土地が数多く存在する地域は多いという問題意識に立ち、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理の あり方を提案

長野県長野市旧中条村で実施した<u>ケーススタディー\*から得られた知見やこれまでの国土管理専門委員会での議論等を基に整理</u>

※旧中条村におけるワークショップについては、今年度も継続して実施予定

#### ○今年度の検討内容

都市部(地方都市を含む)を中心に、現時点では深刻化していないものの、中長期的に空き地・空き家等の土地利用の問題の発生が予想される地区を展望し、そこで生じる課題やとるべき対応について検討

## 【検討対象エリア】

都市部(地方都市を含む)を中心\*1に、10年~20年を想定し中長期的に土地利用において課題が生じる可能性のある地区(人口密度低地域を除く)を、高齢化率、世帯減少率、若年人口割合等から分析し、展望を提示

※1: 過疎地域自立促進特別措置法(平成12年法律第15号)に基づく指定を受けている地域の平均人口密度(48.2人/km<sup>2)</sup> 以上 の地区を対象

## 昨年度の検討対象のイメージ

○既に土地利用の問題が顕在化している可能性の高い地区

(長野県旧中条村:昨年度ワークショップ対象地域)





# 4 今年度の検討対象イメージ

## ○既に土地利用の問題が顕在化している可能性の高い地区(A地区)



#### 既に土地利用の問題が顕在化している可能性の高い地区の特徴分析

- 長野県旧中条村の世帯減少率、若年人口率、高齢化率を見てみると、世帯減少率は約15%~45%、若年人口率は約10%以下、高齢化率は約40%以上となる。
- A地区を見てみると、世帯減少率は20%以上、若年人口率は2%以下、高齢化率は40%以上となっている。
- A地区の交通インフラ、生活インフラの状況を見てみると、公共交通からの利便性が低い地区や生活インフラの利便性が低い地区であることが分かる。

都道府県名	市区町村名	大字·町名	世帯数 (H27)	世帯数 (H12)	世帯減少率	人口 (H12 )	人口 (H27)	若年人口	若年人口率	65歳以上人 ロ(H27)	75歳以上人 口(H27)	高齢化率	後期高齢化率
長野県	長野市	中条日高	147	197	25.4%	621	352	28	8.0%	153	94	43.5%	26.7%
長野県	長野市	中条日下野	98	165	40.6%	412	184	5	2.7%	126	86	68.5%	46.7%
長野県	長野市	中条	208	232	10.3%	646	521	42	8.1%	231	125	44.3%	24.0%
長野県	長野市	中条御山里	111	172	35.5%	411	227	9	4.0%	134	111	59.0%	48.9%
長野県	長野市	中条住良木	224	271	17.3%	796	633	42	6.6%	374	251	59.1%	39.7%
A地区			151	196	23.0%	643	342	5	1.5%	145	41	42.4%	12.0%

○交通インフラや生活インフラの特徴分析※

※国勢調査より国土交通省国土政策局にて作成

都市名	交通イ	ンフラ	生活インフラ					
	最寄駅までの 距離	最寄バス停ま での距離	最寄の小学校 までの距離	最寄の中学校 までの距離	上水道	宅地内道路		
A地区	17km	4.6km	5.3km	7.5km	私設(井戸)	私道		

※出典:清水陽子・中山徹「都市計画区域外で開発された郊外住宅地の生活環境の現状と住民の居住意向」日本家政学会誌Vol.65・No.2/pp82-92, 2014年

→ 都市部においても、世帯減少率や若年人口率等に加えて、公共交通からの利便性が低い地区 や生活インフラの利便性が低い地区において深刻化するおそれがある。

#### ○分析の前提条件

- 対象地区: 人口密度(48.2人/km²以上※1の地区※2を対象に分析)
  - ※1:過疎地域自立促進特別措置法に基づく指定を受けている地域の平均人口密度(48.2人/km<sup>2)</sup>以上の地区を対象
  - ※2:地区は、国勢調査(2000年及び2015年)の小地域を元に設定

#### 【第1段階の分析】

世帯減少率、高齢化率、若年人口率から地区を分析(詳細は次頁参照)

- ・空き家率が高くなるほど、地区全体の土地利用に関する問題が深刻化すると仮定
- 世帯減少率 = 空き家の増加率と仮定 (世帯減少率は、小地域別の平成12年国勢調査における世帯数と平成27年国勢調査の世帯数より算出)

#### 【第2段階の分析】

公共交通の利便性を加味した分析

# 7 今後の検討方針③

#### ○分析の方向性

上記の前提条件に基づき分析を行い、以下の方向性で整理

#### ①既に土地利用の問題が顕在化している可能性の高い地区

条件:世代減少率※1大(20%以上)かつ若年人口率※2が10%以下かつ高齢化率

※340%以上であり、公共交通(鉄道駅)から1km以上

事例:長野市中条伊折地区、A地区 等

#### **②現在問題は顕在化してないが、近い将来土地利用の問題の発生が予想される地区**

条件:世代減少率<sup>\*1</sup>中(10%~20%以下)かつ若年人口率<sup>\*2</sup>が10%以下かつ高齢 化率<sup>\*3</sup>40%以上であり、公共交通(鉄道駅)から1km以上

#### ③現在問題は顕在化してないが、将来的に土地利用の問題が生じる可能性がある地区

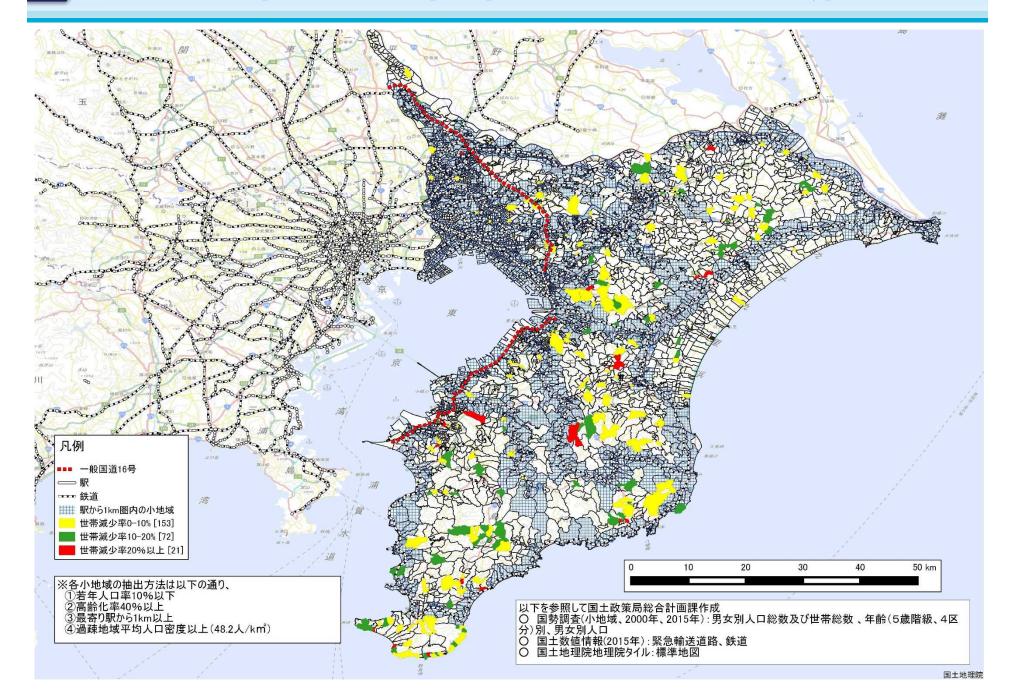
条件:世代減少率小※1(10%以下)かつ若年人口率※2が10%以下かつ高齢化率※340%以上であり、公共交通(鉄道駅)から1km以上

※1:全国平均:14%增加(平成27年国勢調査世帯数/平成12年国勢調査世帯数)

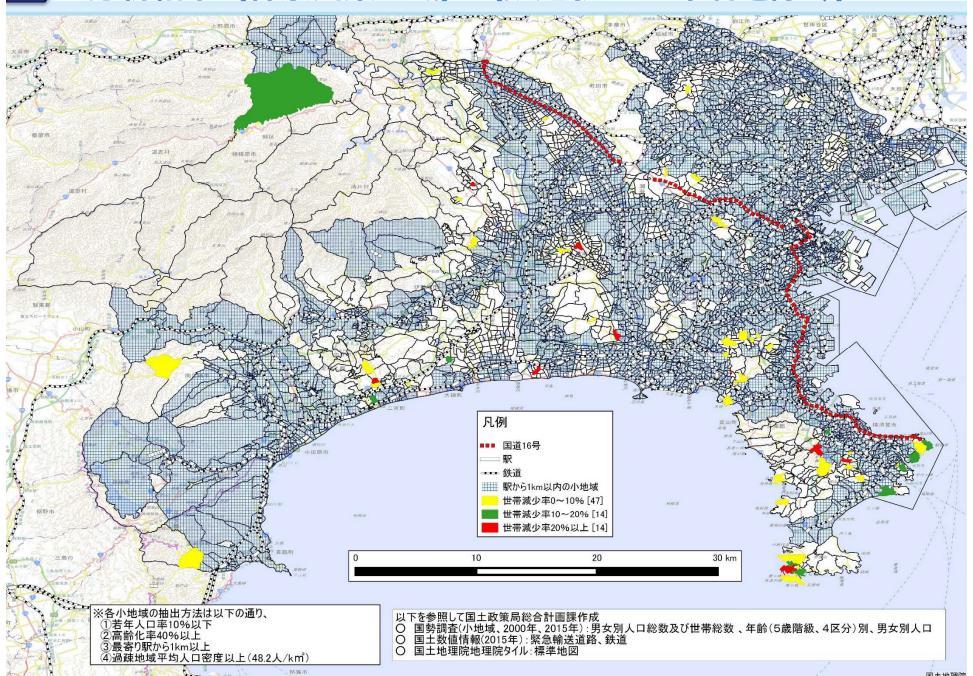
※2:全国平均:12.2%(人口推計:2018年(平成30年)10月1日現在より)

※3:全国平均:28.1%(人口推計:2018年(平成30年)10月1日現在より)

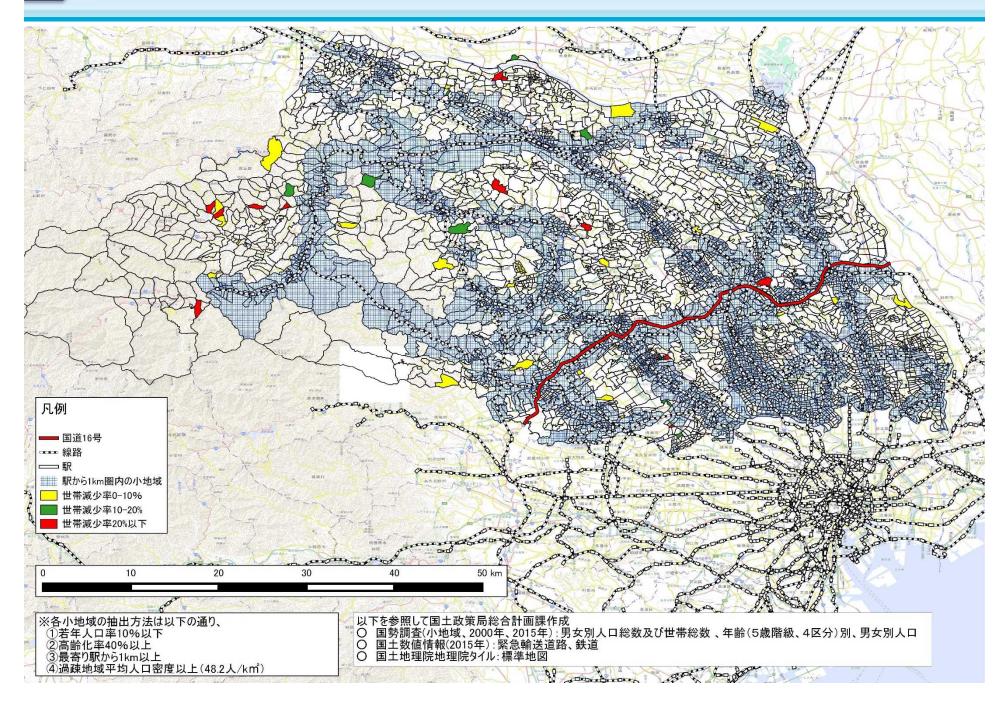
## グ析結果(千葉県全域)(鉄道駅1km未満を除く)



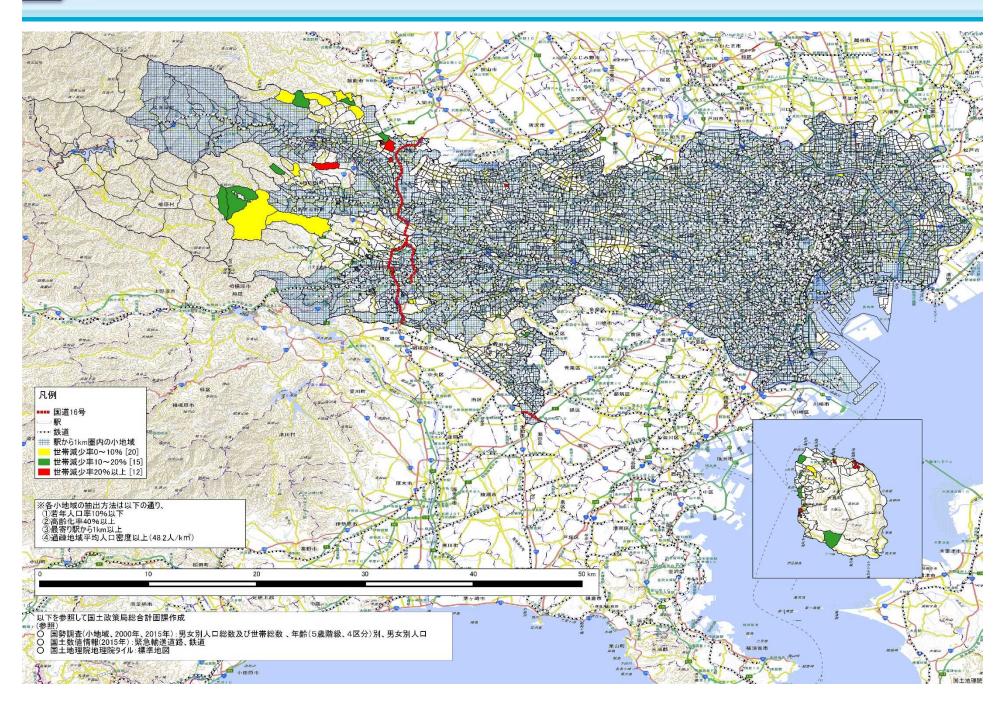
## 分析結果(神奈川県全域)(鉄道駅1km未満を除く)



# **夕析結果(埼玉県全域)(鉄道駅1km未満を除く)**



# 分析結果(東京都全域)(鉄道駅1km未満を除く)



#### 現在問題は顕在化してないが、近い将来土地利用の問題の発生が予想される地区

#### ○ B地区







国土地理院航空写真より国土交通省国土政策局総合計画課にて作成

#### 【B地区の概要】

〇人口: 586名

○世帯数: 241世帯

○世帯減少率:12.7%

○若年人口率: 3.4%

○高齢化率: 51.2%

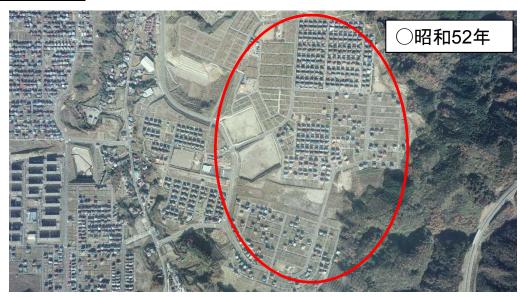
(後期高齢化率:38.6%)

※H7年国勢調査、H27年国勢調査より国土交通 省国十政策局総合計画課にて作成

- 現段階において世帯減少率が 高く、空き家等は増加してい ると考えられる
- ・ また、高齢化率や後期高齢化 率も高く、近い将来急速な空 き家等の増加が想定される

### 現在問題は顕在化してないが、将来的に土地利用の問題が生じる可能性がある地区

#### ○ C 地区





国土地理院航空写真より国土交通省国土政策局総合計画課にて作成

#### 【C地区の概要】

○人口: 466名

○世帯数: 190世帯

○世帯減少率: 1.0%

○若年人口率: 8.6%

○高齢化率: 51.7%

(後期高齢化率:17.5%)

※H7年国勢調査、H27年国勢調査より国土交通省 国土政策局総合計画課にて作成

- 世帯減少率は低いため、現段階 においては空き家等は大幅には 増加していないと想定される
- ただし、高齢化率が高く、若年 人口率も低いことから、将来的 な空き家等の増加が予想される

## 今後の検討に関する論点

#### ○中長期的に土地利用の問題が深刻化する地区の展望に関する論点

- 地方部に限らず、世代減少率が高く、若年人口率が小さく、高齢化率が高い場所でかつ、公共交通機関のアクセス性や生活インフラが不十分な場所については、都市部であっても空き地や空き家等の管理されない土地の将来的な増加の恐れがあるのではないか。
- その他において、土地利用の問題が深刻化する可能性のある地区の分析 にあたり、着目すべき視点は何か。

#### ○中長期的に土地利用の問題が深刻化する地区における対応に関する論点

- 都市部においては、新たな居住者の転入や世代交代が見込めない場合に、 急激に管理されなくなる土地(空き地や空き家等)が増加するおそれが あることから、面的な土地の利用・管理の方向性を検討する必要がある のではないか。
- 既成市街地、新規開発地、平地農村など、都市や地域の成り立ちや特徴 によりとるべき対策は異なってくるのではないか。