

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

---

令和元年12月2日

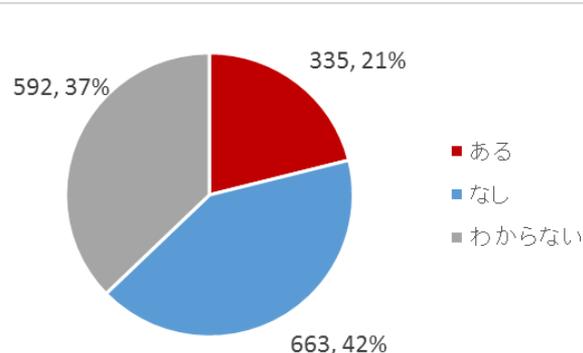
## 検討目的

- 「2019年とりまとめ」においては、農地・森林を中心とした土地利用の課題について、長野市旧中条村においてケーススタディーを実施。
- 今回の検討においては、放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地域として、都市郊外部（非農村部）の宅地を中心とした地域を対象に、管理構想の適用を含めた土地利用の課題の抽出や、解決方策の検討を行う。

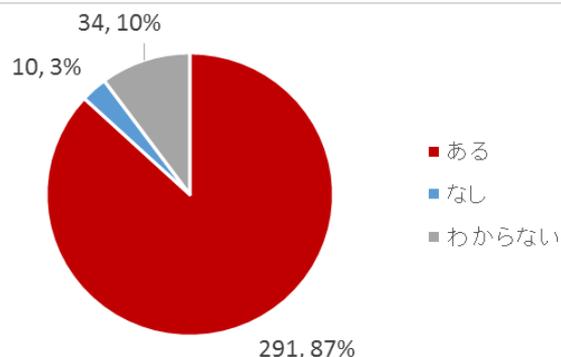
## ○住宅地が中心の集落・地域に関する課題（市区町村アンケート※1結果）

- 住宅地が中心の集落・地域に関する課題について、令和元年9月～10月に全市区町村を対象としたアンケートを実施。
- 約20%の市区町村が、住宅地が中心の集落・地域で空き地や空き家などが多く発生している地域が存在している、と回答。
- 空き地や空き家などが多く発生している地域の中で、土地利用・管理の課題があるという市区町村は87%にのぼった。**
- また、市区町村（行政）としての対策の必要性については、95%の市区町村が必要性があると回答。**

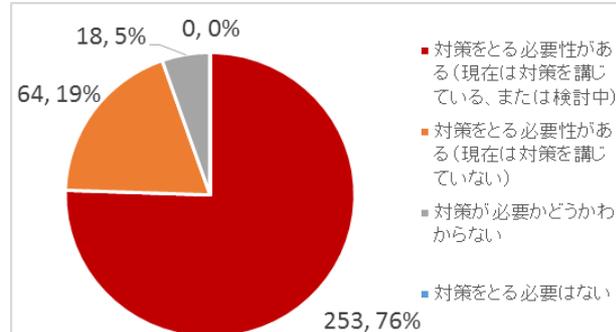
問1 住宅地※2が中心の集落・地域において、空き地や空き家などが多く発生している地域の有無。



問2（問1で「ある」と答えた自治体のうち）その地域で発生している土地利用・管理の課題やその他の課題の有無。



問3 空き地や空き家などが多く発生している地域について、市町村（行政）としての対策の必要性や考え方。



※1：市町村の国土利用計画の策定に関するアンケート調査（令和元年度）を基に、国土政策局にて作成（アンケート回収率：93%（1617/1741））

※2：住宅地が中心の集落地域として、開発されたニュータウン、団地や旧市街地（商店街）等の宅地を中心とした集落・地域を例示

**「2019とりまとめ」において、今後展望していくことが求められた地域**

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

**第14回国土管理専門委員会においてお示した、検討対象地域の限定要件**

- ・ 公共交通（鉄道駅）から1km以内の国勢調査(2015)の小地域
  - ・ 過疎地域自立促進特別措置法に基づく指定を受けている地域の平均人口密度48.2人/km<sup>2</sup>以下の国勢調査の小地域<sup>※1</sup>
- を除く

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

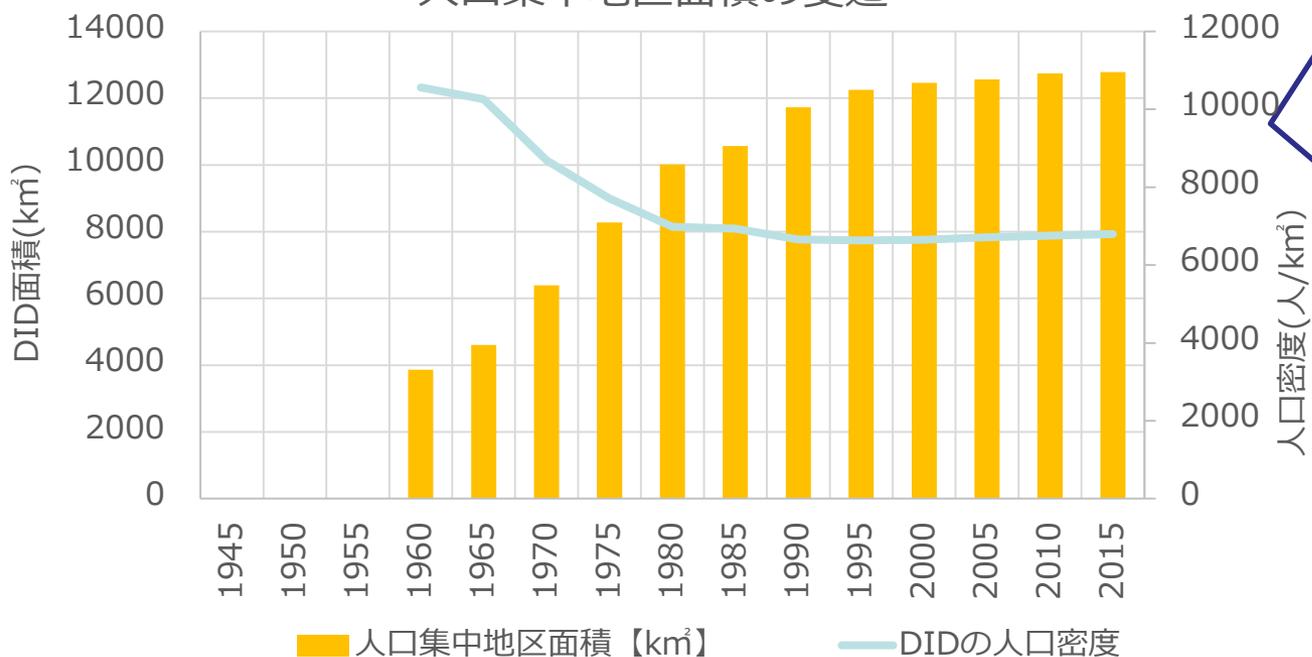
- ・ 都市地域外で農業地域又は森林地域である地域を除く<sup>※2</sup>

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

○1960年から現在までのDIDの変遷から、

- ① 1960年のDID (以下「既成市街地」という。)
  - ② 1960年から1990年にDIDに編入された地区 (以下「拡大市街地」という。)
  - ③ 1990年までにDIDに編入されなかった地区(以下「小規模開発市街地」という。)
- の3つに分類。

人口集中地区面積の変遷



- DIDの面積は、左図より1960年から1990年までは拡大傾向にあり、以降は、ほぼ横ばいとなっている。
- 以上から、①1960年時点のDIDを既成市街地、②1960年から1990年にDIDに編入された地域を拡大市街地、③①、②以外の地域を小規模開発市街地として設定。

(出典：昭和35年～平成27年国勢調査)

- 「宅地を中心とした土地利用の問題が予想される地区※<sup>1</sup>」をDIDへの編入時期から分類。
- 全国における分類結果の内訳は、小規模開発市街地が63%、拡大市街地が19%、既存市街地が18%。
- 今年度の検討調査対象を、小規模開発市街地及び首都圏の拡大市街地とし、現地調査等を実施する。  
まずは小規模開発市街地の京都府亀岡市A地区の現地調査を実施（次項）。

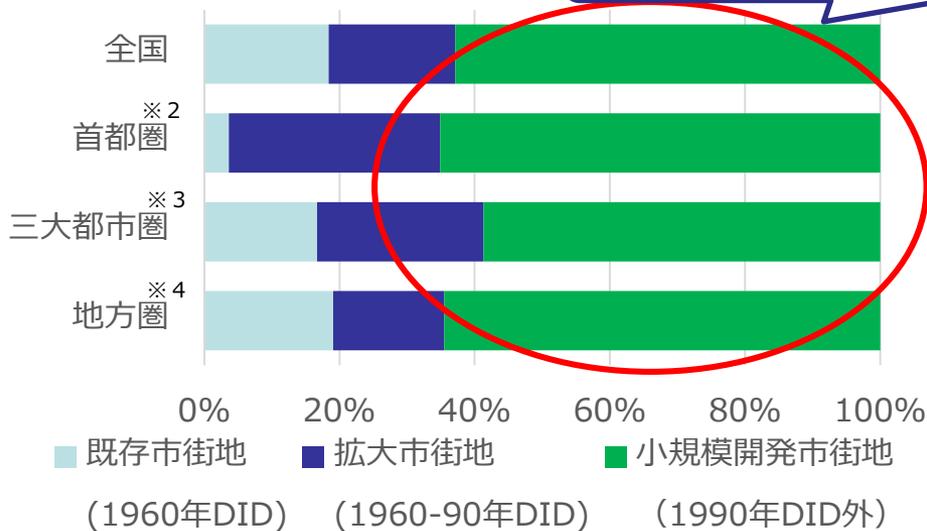
※<sup>1</sup>：「宅地を中心とした土地利用の問題が予想される地区※<sup>1</sup>」の定義

宅地を中心とした土地利用の問題が予想される地区とは、高齢化率40%以上、若年人口率10%以下、2000年から2015年の間に世帯減少が発生している小地域（2015年国勢調査）。

## ○宅地を中心とした土地利用の問題が予想される地区の市街地分類

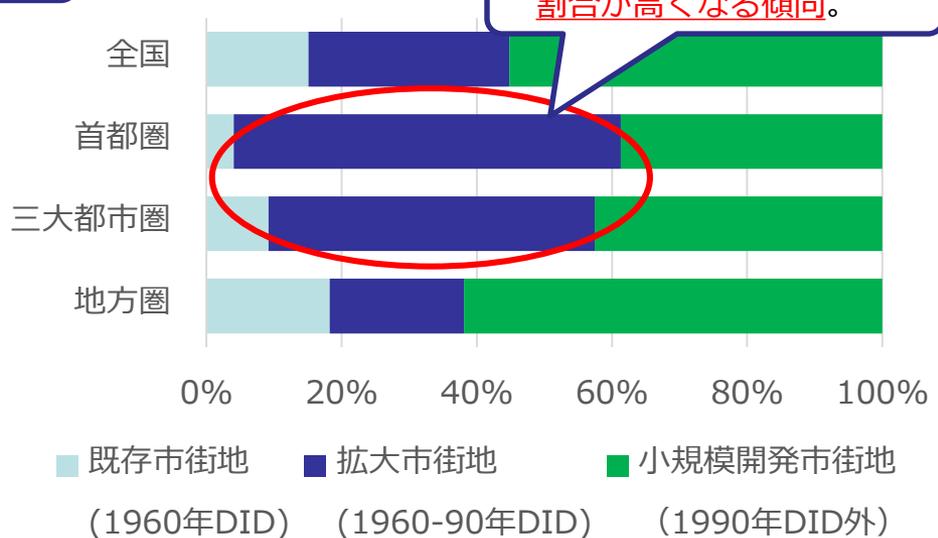
【小地域数の割合】

○小規模開発市街地が半分以上を占める。



【人口の割合】

○都市圏では、拡大市街地の割合が高くなる傾向。



※<sup>2</sup> 首都圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を指す。

※<sup>3</sup> 三大都市圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県を指す。

※<sup>4</sup> 地方圏は三大都市圏以外の県を指す。

- 今年度の検討対象とした地区のうち小規模開発市街地の事例調査として、京都府亀岡市A地区における調査と住民意見交換会（11月4日開催）を実施。
- 本地区の特徴は以下のとおり。

## 1. 位置

- ・京都府 亀岡市（都市計画区域外（白地地域））
- ・隣接地域は、大阪府茨木市の市街化調整区域

## 2. 自治会

- ・3つの自治会からなる
- ・自治会機能が強固で、当初から積立てを行うなど将来を見据えた運営を行ってきた。

## 3. 公共インフラ

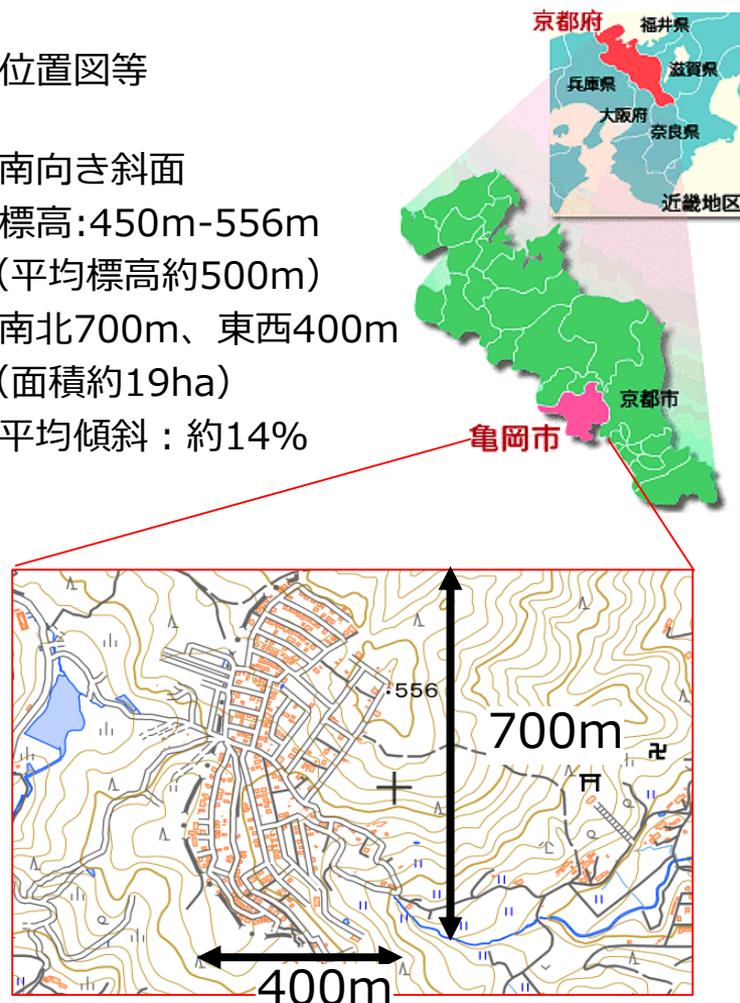
- ①道路：私道（自治会が所有、維持管理）
- ②水道：井戸・配水施設・水道管などを自治会が所有、維持管理
- ③ガス：プロパン

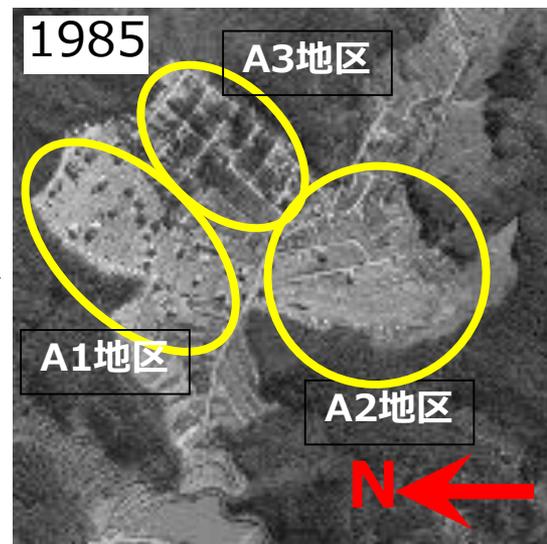
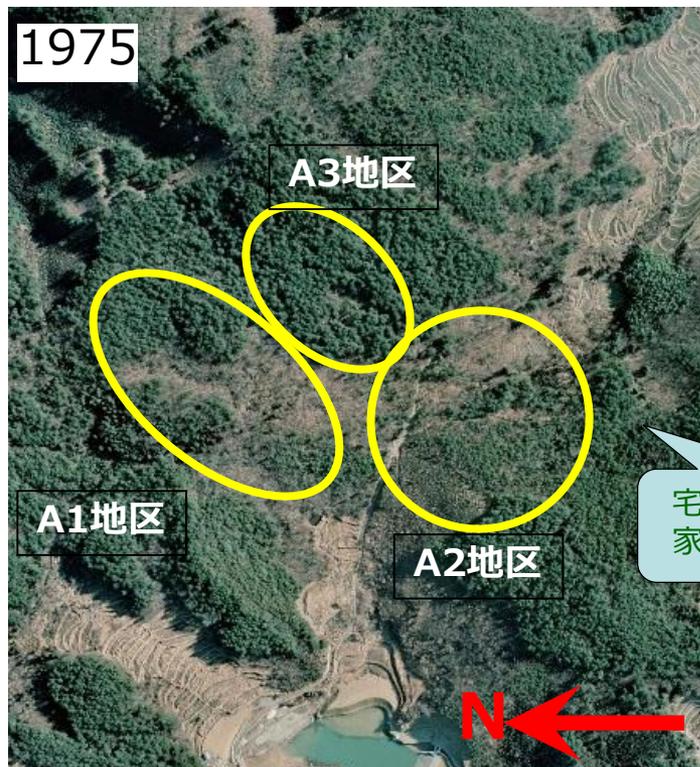
## 4. その他生活施設

学校、病院・医院、商店などは地区内及び近隣に無い（商店は以前地域内にあったが閉店）。  
 ただし、自動車による食品販売の巡回はある。  
 自治会運営の買い物支援バス（週3回）などのサービスはある。  
 アクセス道路が急勾配で冬季は凍結により車両通行が困難となっている。

### ○位置図等

- ・南向き斜面
- ・標高:450m-556m（平均標高約500m）
- ・南北700m、東西400m（面積約19ha）
- ・平均傾斜：約14%

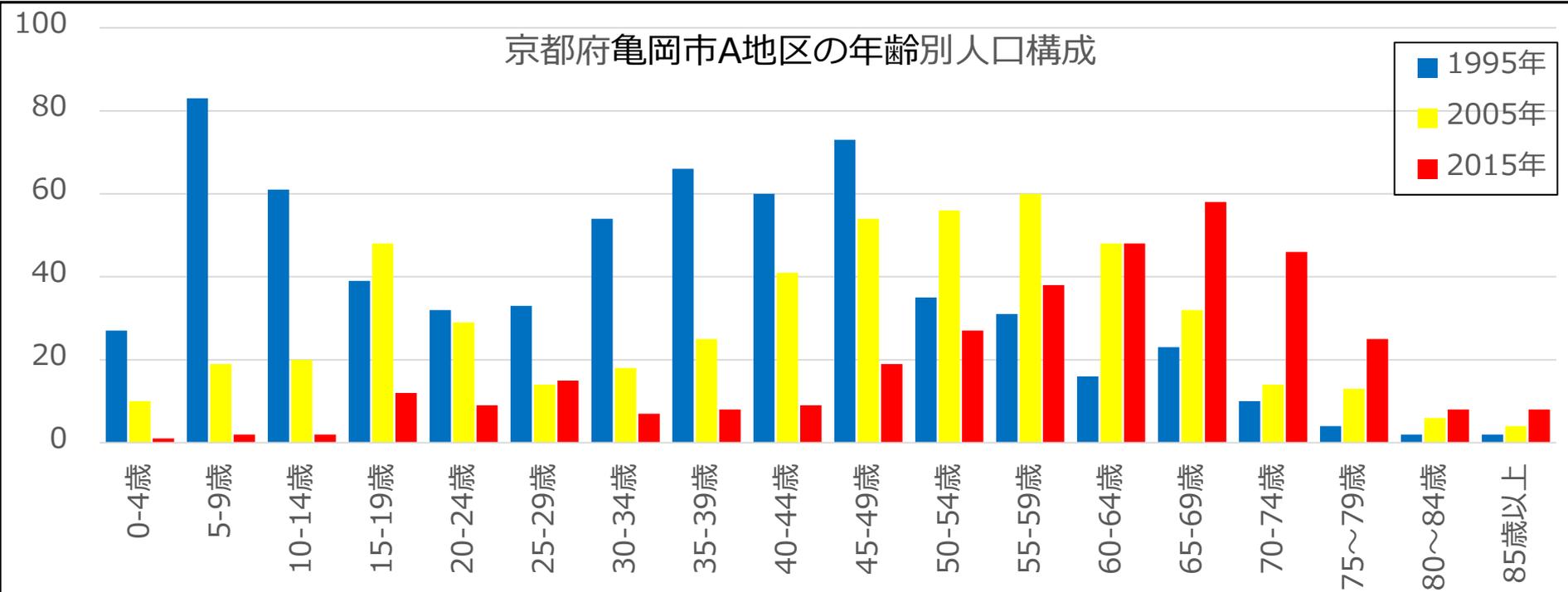




- 1980年代初頭に開発が開始。
- 南向きの斜面に開発されており、A2地区は比較的傾斜が緩くA1地区とA3地区は傾斜が急になっている。
- 北側(特に北東部のA3地区)は開発当初から空き地化している箇所が散見される。

# 7 京都府亀岡市A地区の人口動態(国勢調査データ)

## 京都府亀岡市A地区の年齢別人口構成



年	人口総数	世帯総数	世帯増減率 (5年ごと)	若年 人口率	後期 高齢化率	高齢化率	世帯当たり 人数(人)	(参考)85歳以 上の割合
1995	651	193	-	26.3%	1.2%	6.3%	3.4	0.31%
2000	643	196	1.6%	19.9%	3.3%	8.2%	3.3	0.93%
2005	529	193	-1.5%	9.3%	4.3%	13.0%	2.7	0.76%
2010	398	161	-16.6%	6.5%	5.8%	23.4%	2.5	1.26%
2015	342	151	-6.2%	1.5%	12.0%	42.4%	2.3	2.34%
2019	304	156	3.3%	1.0%	23.0%	49.0%	1.9	—

- 2019年11月4日に、京都府亀岡市A地区の自治会館にて住民意見交換会を開催。(47名の地域住民が参加)
- 地域の現状、取組、将来展望などをワークショップ形式で聞き取り。

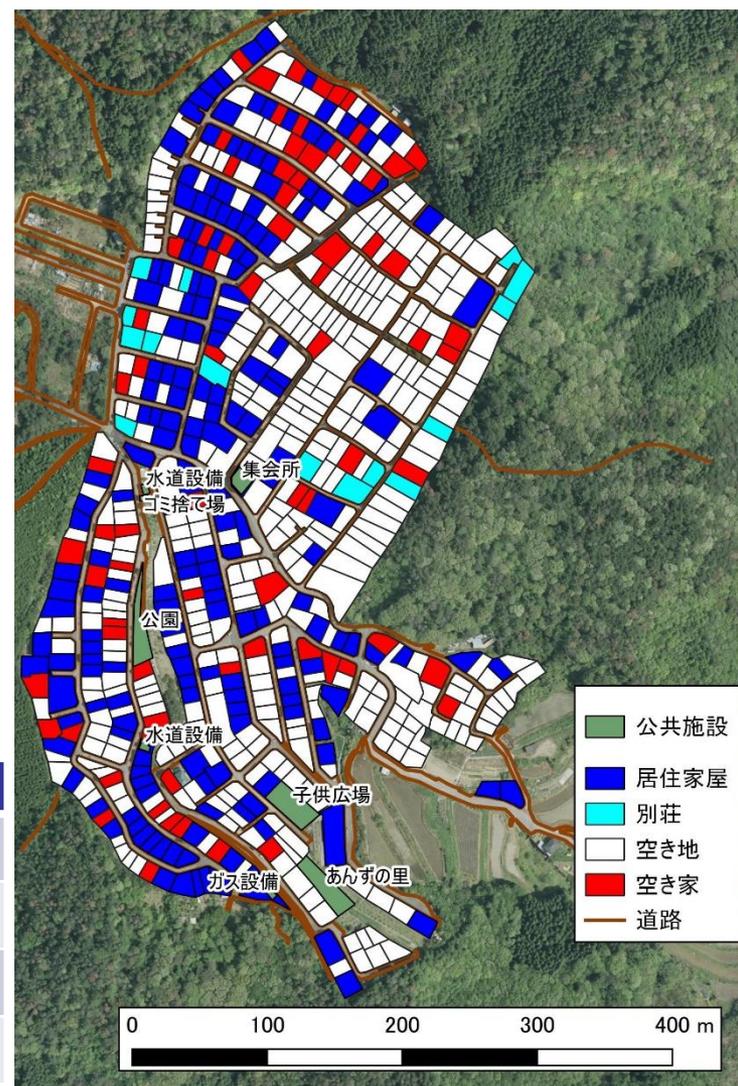
## 住民意見交換で得られた知見①

### ◆ 空き地・空き家の状況について

- ・地区全体の空き家率は約1/4。空き地率は半数を超えている。
- ・A3地区は、空き家率、空き地率ともに高い傾向。
- ・空き家は、所有者不明のものから、定期的な管理を行っているものまで、様々な状況。
- ・空き地は、造成当初などに投機的に購入されたものが多い傾向で、所有者が不明の区画も存在。



	区画数	住宅数	空き家 (率)	空き地 (率)
A1地区	2 1 7	1 2 4	3 1 (25%)	9 2 (42%)
A2地区	3 2 0	1 4 0	3 4 (24%)	1 7 8 (56%)
A3地区	1 3 1	2 5	1 1 (44%)	1 0 6 (81%)
計	6 6 8	2 8 9	7 6 (26%)	3 7 6 (56%)



## 住民意見交換で得られた知見②

### ◎ A地区における宅地を中心とした土地利用の問題点

- 土地所有者が地区外に出ていくことにより、管理されない空き地や空き家が増加
- 地区を離れた土地所有者は、家・土地、地域に対する関心が低下
- 空き家、空き地の増加に伴い、樹木や草類の繁茂により隣地への虫害や道路等への影響が深刻化



こどもの広場（公園）として活用している空き地

### ◎ 地域の取組について

- 管理がされていない空き地を、土地所有者に確認をとった上で有効活用

#### （活用例）

1. こどもの広場（公園）として活用
  2. 家庭菜園用の農園として活用
  3. 駐車場として活用
  4. 太陽光パネルを設置
- 土地所有者から土地の利用を認めてもらう代わりに、地区や利用者が土地を管理



家庭菜園用の農園として活用している空き地



**自治会活動が活発な地域では、土地所有者の合意を得ながら、悪影響の発生を抑えるための管理の取組を行うことができる場合が考えられる**

## 住民意見交換で得られた知見③

### ◎ 地域での管理の対応が困難な事例

- 空き地が管理されないことにより、土砂崩れの可能性が高まっているが、対応ができない
- 空き地が管理されず、法面が崩れている  
法面下に住宅が複数あり、住民としては非常に不安を抱えながら生活をしている状況
- 所有者が不明な状況に加えて、大規模な工事（多額の金銭）が必要となることから、地域で対応するのは困難

### 【この事例における悪影響】

- 法面下の家屋への災害リスクの増大
- 法面下の生活道の陥没、崩落
- 隣地空き家の陥没、ひび割れ



防災等で専門的な評価や技術を要する管理や、コストが高額となる管理については、土地所有者及び地域で行うことが困難になる可能性が高い



管理されず法面が崩れている空き地



空家、法面の崩壊により家屋が破損

法面の崩れが周辺の施設に影響を及ぼしている



