

第3節 土地利用の課題と取組

1 競争力のある都市の構築

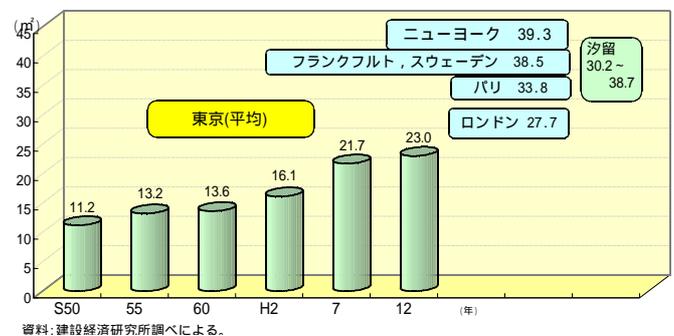
(1) オフィスビルの供給と人口の都心回帰

現在、都心を中心として、大規模な開発が相次いでいる。この背景には、旧国鉄用地や企業の遊休地などの大型の用地が供給されたことに加え、1995年の阪神・淡路大震災を契機にビルの耐震性について関心が高まったことや、インターネットの普及、経済のグローバル化による外資系企業の進出などを背景に、国際的な競争力の観点からも、ビルのグレードが問われるようになったことが挙げられる。

また、産業構造の変化等を背景に都心の生産施設や未利用地などが市場に放出され、都心においてマンション等の供給が増えたことに加え、地価や建設単価の下落により住宅価格が低下したことから、人口の都心回帰が進んでいる。

近年では、職住近接や業務機能と商業機能の混在など、都市のトータルな生活空間としての質の向上が求められるようになっており、大規模なオフィスビルの建設や都心へのマンション供給は、都市の魅力と競争力の向上に資するものとして重要である。

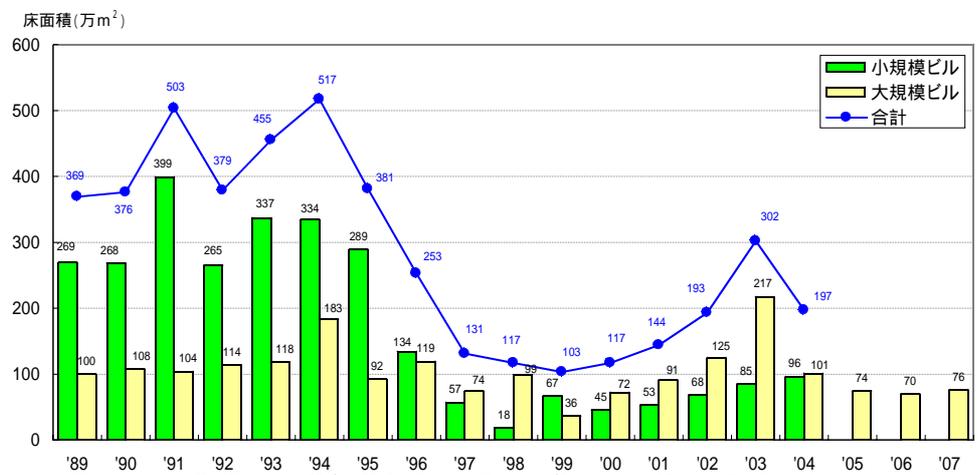
オフィスワーカー1人あたり床面積の推移（海外との比較）



一方で、景気の低迷等により新規のオフィス需要が低迷する中、本年、東京23区における大規模オフィス開発が過去最大の水準となることから、市況の悪化を懸念する「2003年問題」が関心を集めている。これについては、中小ビルを含めたオフィスビルの総供給量がバブル期のおおむね6割程度にとどまっており、また、来年以降の供給は大きく

落ち込むと見込まれることから、今後数年間に需給は調整されていくものと考えられる。しかし、経済情勢の悪化が続くことなどによりオフィス需要が大きく落ち込むようなこと

東京23区のオフィス床供給量の推移

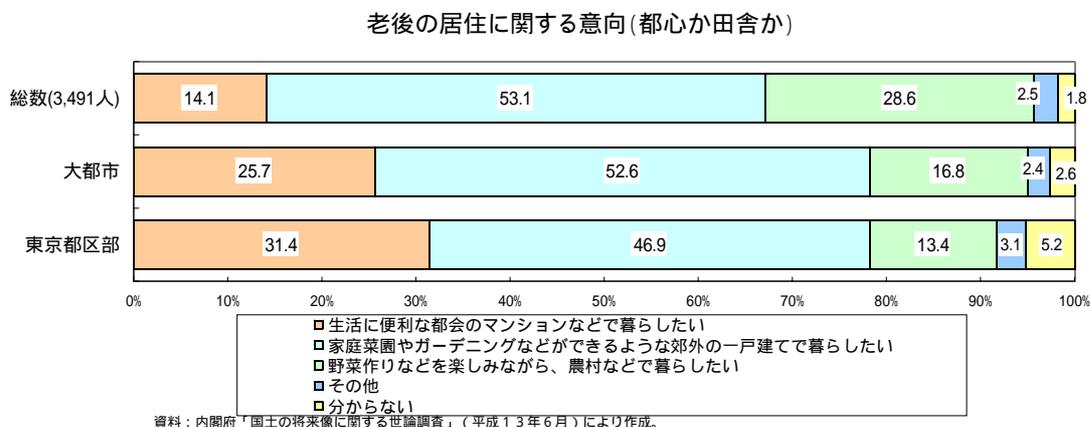


になれば、需給改善が難しくなることも懸念される。オフィスビルの需給改善のためにも、総合的な経済対策を進め、経済全体の回復を図ることが何よりも重要である。

また、オフィスビル自体、国際競争の観点からも、質の良いものの供給が必要であり、既存ビルのリニューアル等が求められる。競争力の向上が見込めない中小ビル等については、オフィスから住宅への用途変更（コンバージョン）を行うことも有効である。

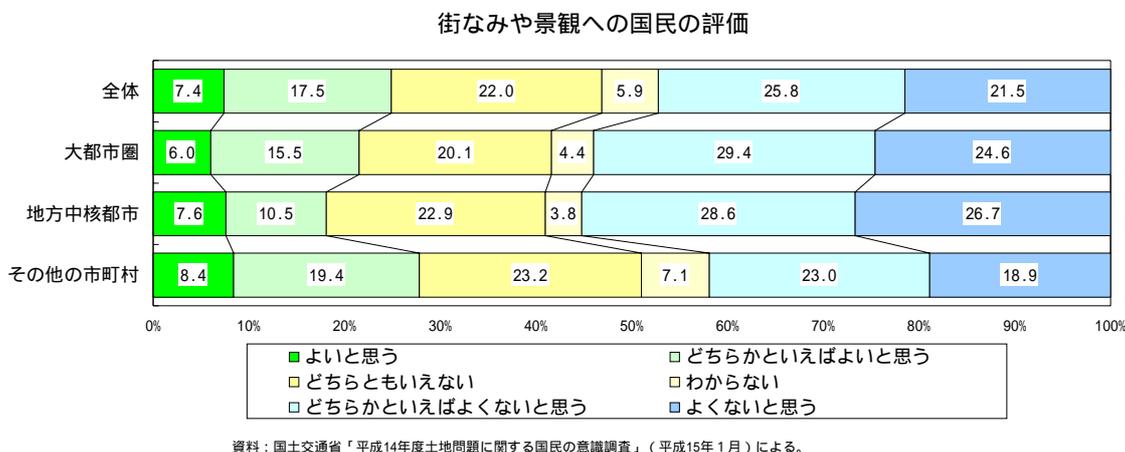
(2) 郊外住宅地の課題と今後の方向

都心回帰の一方で、郊外の住宅地に関しては、利便性が劣るところで地価の下落幅が拡大したり、高齢化等によるコミュニティの活力の低下が懸念されており、将来的に新たな郊外宅地開発は縮小していくと考えられる。しかし、身近に自然環境が存在する中でゆとりある生活ができる郊外住宅へのニーズは強いと考えられる。



(3) 景観の整備による都市再生

都市再生の方法として、景観や個性ある風景を整備することにより地域の魅力を高めることも有効である。現在、国民の街並みや景観への評価は芳しくないが、少子高齢化、経済の成熟化の中では、居住者にとって生活しやすく、多くの人を訪れるまちづくりがますます重要となっている。



現在、全国各地で景観条例が策定されており（平成14年7月末現在で、全国市町村の約13%に当たる414市町村で445の景観条例が策定）、それぞれの地域で取組が行われている。

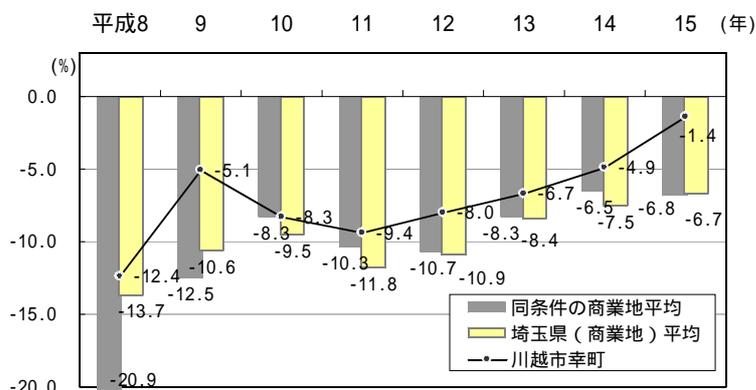
【事例】埼玉県川越市

川越一番街商店街は、明治中期から末期にかけて建設された蔵造りの町家が中心となって形成された商店街であるが、明治28年の鉄道開通をきっかけに、商業の中心が徐々に駅周辺に移動し、一番街商店街は商業地として衰退することになった。

昭和58年頃から、商店街の活性化のため、景観保存を手段とするまちづくりの取組が始まった。昭和63年には「町並み委員会」が結成され、翌年同委員会により「町づくり規範」が策定され、商店街が自主的に審査を行いながら町並み景観整備を行う体制が整った。同年には川越市景観条例も策定され、現在も、マンション規制等景観や歩き安さを向上させる取組が続いている。

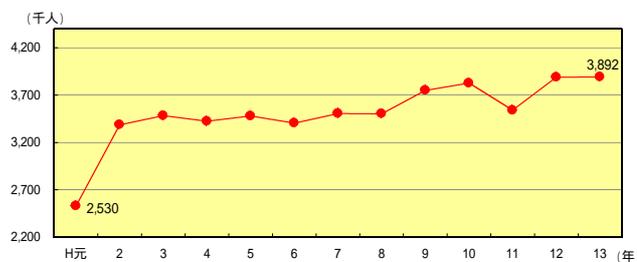
景観整備の効果として、平成に入ってから観光客数が増加傾向にあり、地価についても、県の平均や同じく東京から30km圏にある県内の都市に比べ、下落幅が縮小していることが挙げられる。

川越一番街周辺の地価変動率



資料：国土交通省「地価公示」（川越5-11と埼玉県の商業地平均の比較）による。
 注：「同条件の商業地平均」とは、都心から30km圏にある埼玉県の主要都市（さいたま市、春日部市、岩槻市）における駅から600m以上離れている商業地標準点の平均をいう。

川越市の入込観光客数



資料：埼玉県入込観光客「推計」調査概要による。

2 地方の土地利用の課題と活性化に向けた取組

地方経済の不振、少子・高齢化の進展等に伴い、特に地方の土地需要は減少している。また、東京圏や中枢都市への人口の集中が再びみられる一方で、その他の地方圏の人口は減少傾向にある。

地方では、工場の海外等への移転や地場産業の不振による工場用地の未利用地化、中心市街地の空洞化、農地等における無秩序な開発、生活環境の悪化、里山林や美しい農村風景等の身近な自然の喪失など、土地利用上の問題が顕在化している。

土地利用調整基本計画の策定

地域住民の参加による土地利用に関する計画策定の取組が行われている地域もある。

【事例】山形県飯豊（いいで）町

昭和 62 年～平成 12 年にかけて、住民が主体となった地区の土地利用に関する計画が策定され、これをもとに町全体の計画として土地利用調整基本計画を策定している。

《飯豊町土地利用調整基本計画の概要》

基本目標	ふるさと景観の持続
基本理念	田園空間を活かした暮らしを実現する土地利用の推進 民主的で継続性のある土地利用の推進
土地利用計画区分	町内を以下の 7 区域に区分し、区域ごとに土地利用基準を設定 森林保護区域、森林生産区域、里山活用区域、 生産農地区域、環境農地区域、居住地区域、河川湖沼区域

利用転換による有効活用

特徴のあるテーマを設定して土地の有効利用を図っている地域もある。

【事例】北九州エコタウン

北九州市若松区響灘地区には、2,000ha の広大な土地が造成されており、その一角には、新日鉄八幡製鉄所の工場跡地が存在していた。環境問題への注目が集まる中、北九州市では、平成 9 年に「北九州エコタウンプラン」を作成し、環境産業を軸とした産業集積が進められている。

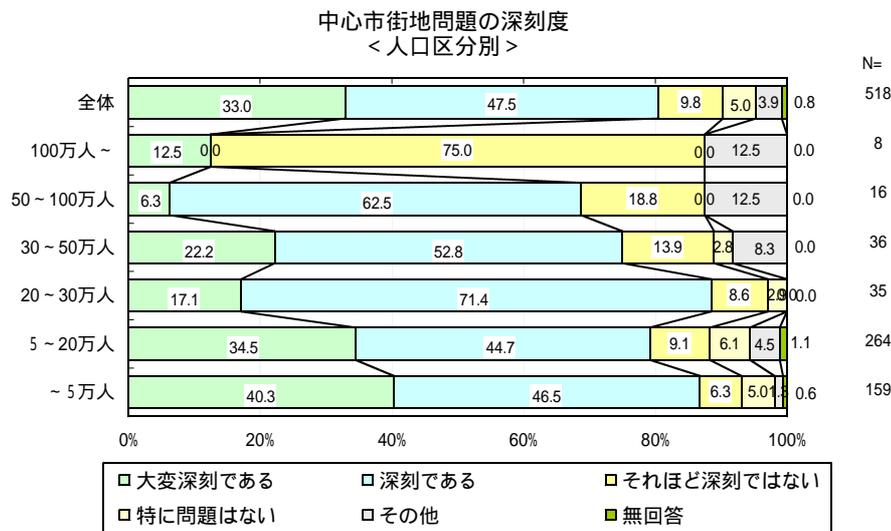
工場跡地部分には、環境・リサイクル産業が集積し、相互の連携によりゼロ・エミッション型の環境産業拠点を目指した事業展開が行われている。実証研究エリアでは、企業、行政、大学の連携により、最先端の廃棄物処理技術やリサイクル技術を実証的に研究する機関が集積し、環境関連技術開発拠点を目指している。

中心市街地の活性化

中心市街地問題は、人口規模が小さい都市ほど、深刻化している。

少子高齢化、社会経済の安定成長が基調となる今後は、居住者の生活の充実と持続的なまちづくりを目指していくことが求められている。そのためには、居住者の活動の場であり、まちの顔となる中心市街地が必要であると考えられる。

中心市街地を活性化させるには、それぞれの地域が課題と目標を明確にし、個性を活かした工夫をしていく必要がある。その際、中心市街地に人口を戻し、安全で歩きやすいまちづくりを行っていくことが重要である。



資料：国土交通省「地方を中心とした土地利用の現況と課題に関する調査」（平成15年2月）による。

【事例】長野県飯田市～住環境の整備による市街地再生～

長野県飯田市は、人口10万人程度の中小都市で、他の多くの地方都市と同様に、人口の郊外流出、医療・教育・商業施設など多くの都市機能が郊外に移転し、中心市街地の空洞化が問題となっていた。飯田市は、中心部が住み難くなったことが空洞化の主因ととらえ、住環境としての暮らし安さを追求する再開発を目指した。

飯田市は、再開発ビルを核としたコミュニティづくりを主眼として、商業店舗、歯科医、市役所の総合窓口と福祉事務所、市民サロンを低層階に、その上層をマンションとする、敷地面積約3,070㎡・10階建ての再開発ビル「トップヒルズ本町」を2001年7月に完成させた。

この再開発においては、市民有志により設立されたTMO（Town Management Organization：まちづくり団体）である「(株)飯田まちづくりカンパニー」が重要な役割を担い、事業性を考慮して投資を集中する戦略をとっている。

3 農地・森林の保全

耕作放棄地や放置森林が増加していることも、問題となっている。このまま事態が放置されれば、農地や森林が果たしてきた食料・木材などの供給、土砂崩れ防止等の国土の保全、水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成などの多面的な機能の低下を招くおそれもある。

一方で、人口の都市への集中が進み、経済が成熟する中で、国民の価値観として自然環境やこれによって得られる心の豊かさを重視する傾向が強まっており、農地や森林は、都市住民にとっての癒しの場として再認識されつつある。都市住民が農業や里山の手入れに参加できる仕組みづくりが各地で行われている。

市民農園の開設数の推移

	平成5年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月
市民農園数(施設数)	691	2,319	2,512	2,676
面積(ha)	202.4	696.4	810.2	874.4

資料:農林水産省調べ。

注:市民農園整備促進法及び特定農地貸付に関する農地法等の特例に関する法律により設置されたもの。

【事例】里山林オーナー制度～富山県氷見(ひみ)市～

富山県氷見市では、かつてそこに住む人達が利用していた里山林が、生活の変化に伴い、放置されていた。一方、都市部の人々からは、森とのふれあいを求める声が寄せられていた。そこで、様々な利用活動を通じて里山林の再生を図るために、平成13年度より、森林所有者から提供された里山林を対象に里山林オーナー制度を実施している。平成15年3月現在、14組の里山林オーナーが活動を行っており、里山林オーナー、森林所有者及び地域の人々が一体となって里山の保全・利用を行う取組を始めている。