

資料1-2

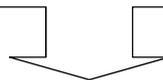
# 2020年とりまとめの考え方 (第16回以降の現地調査と検討内容)

---

令和2年8月5日

### ○第14回～16回委員会での審議事項

- 都市郊外部の宅地を中心とした地域で、中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される地域の分析・課題整理と管理構想の適用可能性の検討
- 管理構想の具体化に向けて、長野市中条地区におけるワークショップを踏まえた地域管理構想の課題整理と具体化に向けた検討



### ○2020年とりまとめの考え方

- 都市郊外部の宅地を中心とした地域で、中長期的に土地利用・管理の課題の深刻化が予想される地域について、GISによる地域の特徴の分析と現地調査結果（市町村ヒアリング、住民意見交換）から土地利用・管理の課題を整理
- 宅地を中心とした地域以外（宅地や農地などの地目の混在が見られる地域及び平野部の農地を中心とした地域）を対象として追加現地調査を実施
- 2019年とりまとめで提起した管理構想について、中山間地域だけでなく都市郊外部の宅地を中心とした地域、宅地や農地などの地目の混在が見られる地域及び平野部の農地を中心とした地域における適用可能性を整理
- その結果を踏まえた考察から2021年春頃にとりまとめる予定の管理構想の検討を進めていくことを明示

○第16回委員会において、地域の状況に応じた管理構想策定の必要性について、それまでに調査を実施した京都府A地区、埼玉県B地区及び長野市中条地区の調査結果から以下を考察

- ・宅地を中心とした地域においては、近隣の空地・空家の課題にとどまる場合が多いことから、地域管理構想策定の必要性が比較的低い。
- ・宅地を中心とした地域であっても、面的な地目（用途）の転換を検討する場合は、管理構想策定の必要性が比較的高い。
- ・宅地や農地などの地目の混在が見られる地域については、土地利用・管理に関する課題が地目横断的・複合的に発生することから、こうした課題への対応や取組主体の役割分担・連携について地域における合意形成を行う必要があるため、地域管理構想の策定の必要性が高い。

○上記の考察を踏まえ、宅地を中心とした地域から検討対象を拡大し、宅地や農地などの地目の混在が見られる地域や、平野部の農地を中心とした地域を対象に追加的調査を実施することを第16回委員会にて提示。

※第16回時点では、地目の混在が見られる地域として長野県C地区、平野部の農地を中心とした地域として愛知県D地区の調査を実施し、管理構想策定の必要が高いと考えられることを報告。また、宅地を中心とする地域（拡大市街地）についても、神奈川県E地区を追加的に調査し、A・B地区からの考察の確認を行っている。

- ・第16回委員会以降、以下の地域において調査を実施（調査概要は次頁）
  - －宅地や農地などの地目の混在が見られる地域：長野県C地区、茨城県F地区、岡山県I地区
  - －平野部の農地を中心とした地域：愛知県D地区、茨城県G地区、福島県H地区

	所在地	地区の特徴	課題、 コミュニティの状況等	都市計画上の 位置付け等
地目の混在が見られる地域（※）	長野県C地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>高度経済成長期にベッドタウンという形で住宅や商工業地として開発が進められた地区。</li> <li>農地と宅地、商工業地が混在。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地による景観や病害虫など、住環境に係る悪影響等が課題。</li> <li>協議会型の自治運営組織は存在するが、新旧住民のコミュニティでの結束に課題を抱えている。</li> </ul>	都市計画区域（非線引き）、農業振興地域
	茨城県F地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>1960年代以降行われた広域での市街地開発に伴い、宅地需要が強く農地転用が進行した地区。</li> <li>農地・宅地が混在。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理されていない農地・林地の増加により、生活環境の悪化が懸念されている。</li> <li>新住民が多い地区では自治会が形成されておらず、土地の管理上の課題は行政が担うべきという意識がある。</li> </ul>	市街化調整区域、農業振興地域
	岡山県I地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>漁業を生業とする昔から存在する漁港を含んだ集落。</li> <li>後背の傾斜地に林地・果樹園等があるが、地区の大部分が宅地。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画や生活道路が狭小なことから建替えが進まない空家が発生。</li> <li>古くからの住民でコミュニティが形成され、結束も強いが、将来的な人材不足が課題。</li> </ul>	都市計画区域外、農業振興地域
平野部の農地を中心とした地域	愛知県D地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設園芸などの農業が盛んな農村地域。</li> <li>農地を主体とした地域に既存の集落地域が点在。</li> <li>平成10年代に建てられた住宅団地が存在。</li> <li>耕作放棄地率は低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地は少なく、周辺が農地のため空家の悪影響も把握されていない。</li> <li>将来的な農地、集落の維持に危機感があり、具体的な課題の把握が必要。</li> <li>自治会加入率は高く、農地維持の活動も共同で行われている。</li> </ul>	市街化調整区域、農業振興地域
	茨城県G地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和30年代から開発された工業地帯に隣接。</li> <li>施設園芸等が中心に営まれている農地を中心とした地域。</li> <li>土地持ち非農家が多く、農家も含め、耕作放棄地が多く発生。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地が増加し、原野化が進んでいるが、その悪影響は現時点では把握されていない。</li> <li>自治会加入率は5割程度。農地維持のための共同活動は一部の地域のみしか行われていない。</li> </ul>	市街化調整区域、農業振興地域
	福島県H地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>水田を中心とした農地に集落が点在する農村地域。</li> <li>耕作放棄地率は低い。</li> <li>高齢化の進展が著しいが、法人化・担い手への集約はあまり進んでいない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地は少なく、現時点では悪影響はあまり認識されていないが、鳥獣害や水路の通水障害等が懸念。</li> <li>草刈り等を集落で実施しているが、将来的な耕作放棄地の課題の深刻化や支える人の減少を懸念。</li> </ul>	都市計画区域外、農業振興地域

※I地区に関しては、地目の混在が見られる地域として想定していたが、現地調査の結果、農地等も存在するもののほぼ宅地を中心とする地域（漁業集落）であった。

○現地調査を踏まえて、宅地を中心とした地域、宅地や農地などの地目の混在が見られる地域、平野部の農地を中心とした地域について、各地域の土地利用・管理の課題と地域管理構想の適用可能性について整理。

○また、地域に関わらず、現地調査から得られた知見として、悪影響の及ぶ範囲及びコミュニティの活性状況による地域管理構想の有効性や地域管理構想の策定が難しい地域における市町村の関与の必要性等取組の進め方に関する知見を整理。

→これらの整理を踏まえ、地域管理構想の策定の手順や、国・都道府県・市町村・地域各層の国土の管理構想として示す内容、各層の関係・調整プロセス等について今後検討する。

### ○宅地を中心とした地域

・埼玉県B地区及び神奈川県E地区において確認された課題は近隣の空地・空家の課題が主であり、地目横断的に土地利用の総合調整をする必要がないと考えられた。

→地域管理構想を策定する必要性は低い。また、市町村としても個別施策（空家対策等）による対応で足りる可能性が高い。

・ただし、京都府A地区の事例から、将来的に地域の存続が難しいと考えられ、地域として存続の是非や面的な地目の転換を検討するなど、将来に向けた地域としての在り方の検討が必要な場合には、地域管理構想を通じた解決が有効な可能性があると考えられる。

・なお、岡山県I地区から、宅地を中心とした地域であっても古くからの漁村集落など土地利用・管理の課題と地域の維持手法を総合的に考えていく必要がある場合には、地域管理構想を通じた解決が有効な可能性があると考えられる。

### ○地目の混在が見られる地域

・長野県C地区、茨城県F地区のような農地が徐々に開発され宅地化が進んだ地域では、地目や新旧住民が混在。耕作放棄地の増加が住環境の悪化を招くなど、土地利用・管理に関する課題が地目横断的に発生していた。

→課題への対応や、取組主体の役割分担・連携についての合意形成、土地利用の総合的な調整が必要なことから、地域管理構想による解決が有効。

・ただし、茨城県F地区の事例のように、新旧住民が混在することで地域の自治機能が弱く、住民自身が地域課題を解決すべきという意識が弱い（行政が解決すべきという意識が強い）場合があることも考えられる。

→市町村主導で地域における管理について検討を進める必要がある。

### ○平野部の農地を中心とした地域

・愛知県D地区、福島県H地区では、現在の耕作放棄地は少ないものの高齢化等を背景に地域としての危機感が高まりつつあり、耕作放棄地の問題が周辺農地への影響だけでなく、地域の産業の停滞や地域の維持の問題として考えられていた。

→土地利用と生活・産業が一体である農村地域においては、農地の利活用と地域の維持手法を総合的に考えていく必要があることから、地域管理構想による解決が有効。

・茨城県G地区では既に大量に耕作放棄地が発生しているものの、悪影響の課題認識は低い。  
→土地利用と生活・産業の一体性が薄れつつあり、耕作放棄地の増加が地域の維持にまで影響を与えたとの認識が低い可能性。

→地域管理構想の策定の有無に関わらず、地域の課題認識を共有する機会が必要な場合がある。

## ○地域に関わらず得られた知見

(地域全体に影響する課題がある場合)

- ・ A地区の法面崩壊の発生リスクの増大や、H地区の鳥獣害や水路の通水阻害の懸念など、地域全体や地域の共有する土地・施設の課題がある場合がある。

→地域全体に影響を与える課題や、地域で共有する土地・施設に課題がある場合には、地域全体で対応を検討し、合意形成を図る必要があることから、地域管理構想が有効。

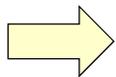
(他の地域へ影響する課題がある場合)

- ・ 他の地域へ悪影響を及ぼす可能性がある課題がある場合には、地域の範囲を超えた調整が必要になることから、市町村主導で地域における管理について検討を進める必要がある。

(コミュニティの活性状況)

- ・ 京都府A地区、愛知県D地区、福島県H地区など、共同で管理する施設・土地がある場合には自治機能が発達しており、地域管理構想の検討を進めやすい環境にある。ただし、農村地域については、農業外の住民の巻き込みが重要。
- ・ 長野県C地区のように自治組織がある場合にも、新旧住民のまとまりが課題になっており、地域住民主体での土地利用・管理の検討には支援が必要な地域が相当程度ある可能性がある。
- ・ コミュニティが不活性な場合、急速に課題の深刻化が進む可能性もあり、市町村が注視することも必要。

コミュニティの活性状況から地域管理構想の取組を住民主体で進めることが難しい地域については、市町村の主導により地域管理構想の策定可能性を高めていくことが重要。それでも地域による策定が難しい場合は、市町村において当該地域を含めた管理構想を優先的に策定することが必要。



	所在地	課題、コミュニティの状況等	地域管理構想の適用可能性（案）
宅地を中心とした地域	京都府 A 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>空地・空家の増加により、道路等への影響や、法面壊等災害リスクが増大。</li> <li>空地率・空家率ともに高く、将来的な地域の維持に課題がある。</li> <li>水道施設等を自治会で所有・管理。空地・空家の課題解決に向けた話し合いや対策が行われるなどコミュニティは活発。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域全体に影響する課題や地域で共有する施設の維持に課題があり、地域管理構想による解決が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>また、将来に向けた地域の在り方を検討のためにも地域管理構想が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>コミュニティの状況から、地域で検討を進める素地がある。</li> </ul>
	埼玉県 B 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>空地・空家から隣家への越境枝や、空家等でのハチの営巣等の悪影響が課題。</li> <li>自治会への加入率は低く、加入率向上や、活動内容の充実等に課題を抱えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する空地・空家の課題が主であり、地域管理構想を策定する<u>必要性は低い</u>。</li> <li>ただし、コミュニティが不活性であり、状況を注視する必要がある。</li> </ul>
	神奈川県 E 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家率は低く、空地・空家に伴う土地利用・管理の課題は小さい。</li> <li>廃校の後利用の建築制限や公共交通の減便傾向に課題を抱えている。</li> <li>自治会への加入率が高く、活動も積極的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域管理構想を策定する<u>必要性は低い</u>。</li> </ul>
	岡山県 I 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画や生活道路が狭小なことから建て替えが進まない空家が発生。</li> <li>古くからの住民でコミュニティが形成され、結束も強いが、将来的な人材不足が課題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅地としての課題が主であり、地域管理構想を策定する<u>必要性は低い</u>（ただし、土地利用・管理と地域の維持手法を総合的に考える必要がある場合は、<u>有効な可能性あり</u>）。</li> </ul>
地目の混在が見られる地域	長野県 C 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地による景観や病害虫など、住環境に係る悪影響等が課題。</li> <li>協議会型の自治運営組織は存在するが、新旧住民のコミュニティでの結束に課題を抱えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用・管理に関する課題が地目横断的に発生しており、地域管理構想による解決が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>コミュニティの状況から、地域で検討を進める素地がある。</li> </ul>
	茨城県 F 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理されていない農地・林地の増加により、生活環境の悪化が懸念されている。</li> <li>新住民が多い地区では自治会が形成されておらず、土地の管理上の課題は行政が担うべきという意識がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用・管理に関する課題が地目横断的に発生しており、地域管理構想による解決が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>新旧住民の混在により自治機能や地域課題への取組意識が薄いことから、<u>市町村の主導が必要</u>。</li> </ul>
平野部の農地を中心とした地域	愛知県 D 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地は少なく、周辺が農地のため空家の悪影響も把握されていない。</li> <li>将来的な農地、集落の維持に危機感があり、具体的な課題の把握が必要。</li> <li>自治会加入率は高く、農地維持の活動も共同で行われている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地の利活用と地域の維持手法を総合的に考えていく必要があるため、地域管理構想による解決が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>コミュニティの状況から、地域で検討を進める素地がある。</li> </ul>
	茨城県 G 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地が増加し、原野化が進んでいるが、その悪影響は現時点では把握されていない。</li> <li>自治会加入率は5割程度。農地維持のための共同活動は一部の地域のみしか行われていない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地の増加が地域の維持にまで影響を与えると認識が低く、<u>地域の課題認識を共有することが必要</u>。</li> <li>農家外も含めたコミュニティの活性には課題があり、<u>市町村の主導が必要</u>。</li> </ul>
	福島県 H 地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>耕作放棄地は少なく、現時点では悪影響はあまり認識されていないが、鳥獣害や水路の通水阻害等が懸念。</li> <li>草刈り等を集落で実施しているが、将来的な耕作放棄地の課題の深刻化や支える人の減少を懸念。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地の利活用と地域の維持手法を総合的に考えていく必要があるため、地域管理構想による解決が<u>有効な可能性</u>。</li> <li>コミュニティの状況から、地域で検討を進める素地がある。</li> </ul>