

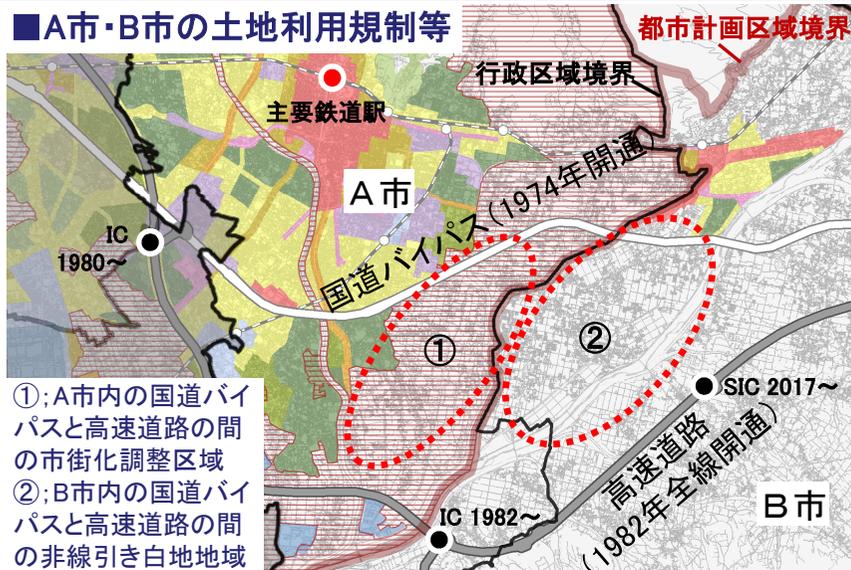
資料 4

広域的な観点からの対応が必要な
土地利用上の問題の具体的事例と発生要因

土地利用規制の異なる郊外部の土地利用の実態①

【事象①】 同一生活圏にあるA市とB市の線引き都市計画区域(市街化調整区域)・非線引き都市計画区域(白地地域)の隣接地域では、規制強度が相対的に緩いエリアに住宅立地が誘発される傾向。結果として、これらの地域でバラ建ちや用途の混在が見られ、良好とは言えない市街地環境が形成。今後のさらなる人口減少も踏まえると、両市とも都市の持続可能性の観点から懸念あり。

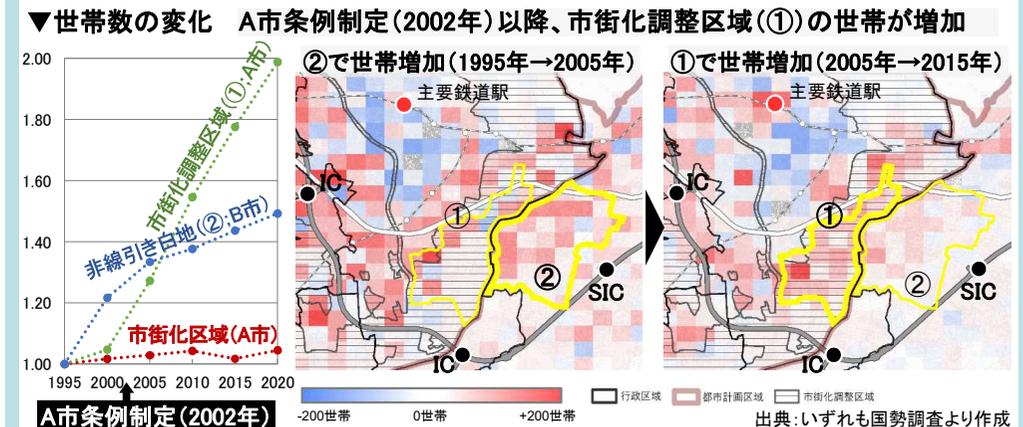
A市・B市の土地利用規制等



これまでのA市・B市の取組状況

- 2002年「A市開発行為等の許可基準に関する条例」制定
2000年の既存宅地制度廃止時に制定していなかった法34条11号に基づく条例を制定(市街化区域に隣接・近接し、おおむね50戸以上連たんしている地域における建築物を許可)
- 2009年「B市宅地開発及び建築物指導要綱」制定
900m²以上の開発や3戸以上の宅地分譲等に対し、一定の基準を定めることで、無秩序な開発を防止するとともに、公共公益施設の整備促進を図ることを目的として制定
- 2018年策定のA市都市計画マスタープランで郊外・里山ゾーンのまちづくり方針として「開発許可制度の運用改正」を記載
市街化区域での人口減少の一方、市街化調整区域で人口増加し、無秩序に都市が拡散している現況等に対応するため、郊外への居住の拡散抑制等を課題として提示
- 2020年A市立地適正化計画策定

住宅等の立地状況



②内の状況

農地転用によるバラ建ちが進行



①内の状況

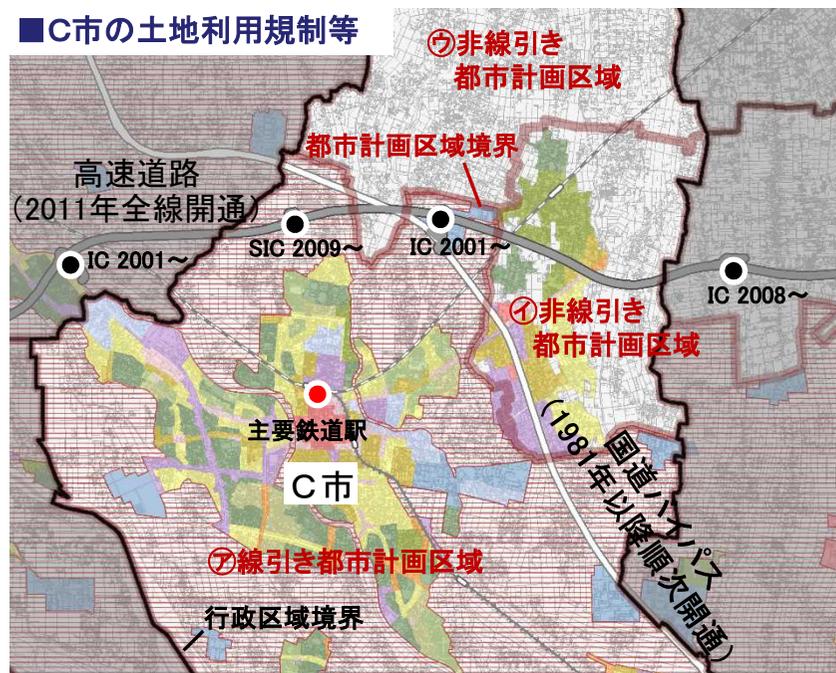
住宅、農地、運送業施設・駐車場等が混在
一定の基盤(道路・下水道等)が整った住宅開発が進行



土地利用規制の異なる郊外部の土地利用の実態②

【事象②】同一市内に線引き都市計画区域と非線引き都市計画区域がある場合でも、土地利用規制強度が緩い非線引き都市計画区域の白地地域に交通網が整備されることで施設や住宅のバラ建ち等が見られ、良好とは言えない市街地環境が形成。今後のさらなる人口減少も踏まえると、C市としての都市の持続可能性の観点から懸念あり。

■C市の土地利用規制等



■これまでのC市の取組状況

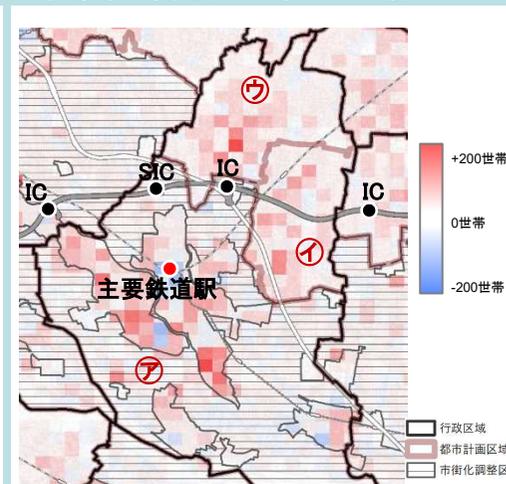
- ・2008年策定のC市都市計画マスタープラン*で「都市計画区域の再編方針」を記載
「1つの都市計画区域に再編」及び「区域区分を導入」と記載
※C市は2005年に4市町村(4都市計画区域)が合併し、その後初めて策定したマスタープラン
- ・2018年C市立地適正化計画策定
非線引き都市計画区域内に居住誘導区域・居住誘導準備区域を設定
- ・2021年策定のC市都市計画マスタープランでは「土地利用の誘導方針」と記載
線引き都市計画区域での市街化区域編入、非線引き都市計画区域での用途地域や特定用途制限地域等の指定、都市計画区域の段階的な統合を記載

■施設・住宅の立地状況

市街地から離れた非線引き地域等に高速道路が開通し、施設や住宅の立地が増加
▼事業所数の変化 ▼世帯数の変化(2005年→2015年)



出典: 経済センサス、事業所・企業統計調査、国土数値情報(都市地域データ)より作成



出典: 国勢調査より作成

農地転用によるバラ建ちが進行(①非線引き都市計画区域内)



出典: 国土地理院空中写真より作成

住宅に隣接し、物流施設・工場等が立地、大型車も多く通り、安全面や住環境面で好ましくない(②非線引き都市計画区域内)



出典: 国土地理院空中写真より作成

問題事象が生じた背景等の想定

事象①②に見られるような立地動向が生じる背景等について、地方公共団体へのヒアリングや関連データ等から想定
 ⇒地権者等の選好では市街地より郊外部での開発・立地が生じやすい一方、郊外部は土地利用の方向性を定め難い背景が存在

■地権者等の背景等

※：地方公共団体ヒアリングを元に関連データ等から想定

地権者（農地所有者等）

・農業従事者の高齢化が進む一方で後継者は不足しており農地転用や土地売却の意向が強い(Data1)

開発事業者

・郊外部の方がまとまった土地を確保しやすく、コストを抑えて複数の住戸が供給できるほか、工場等の施設立地にも有利(Data2)

住宅購入者（転入者等）

・道路交通網が充実していて、街なかでなくとも十分に日常生活が可能(Data3)
 ・市街化区域と同一の価格帯でより広い住宅が取得可能(Data4)

■地方公共団体の背景等

※：A～C市及び県等のヒアリングより

市町村

・規制を緩和して人口が増えてきた中、隣接市町村への人口流出等に繋がる規制強化には高度な政治的判断が必要
 ・農地の中に既に住宅が混在してきている地域で、人口維持のための開発を進めるのか、農業振興のために農地保全を行うのか土地利用の方向性が曖昧であり、企画部門や農政部門の意見も異なる
 ・土地利用の方向性を定めるには、計画的な土地利用や農地保全だけでなく、集落・人口維持や耕作放棄地の有効活用など、多様な観点からの検討が必要

都道府県

・市町村への分権が進み、県としての意見を言える機会が減少
 ・法19条では、広域の見地からの調整を図る観点等が規定されているが、市町村が権限を有する上での協議となるため、県で実効性のある対応をとることは困難

【Data1】 農家の後継者の有無
 （農業継続意向がある農家へのアンケート）(N=994)

いる 31%	まだ決めていない 21%	いない 48%
-----------	-----------------	------------

（出典：A市農業振興計画（平成30年））

【Data2】 土地取引の平均値（令和2,3年）

	取引価格 (円)	土地面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	サンプル数
市街化区域	10,800,171	295	38,806	175
市街化調整区域	11,954,054	426	31,038	74
非線引き白地地域	6,037,048	453	16,829	105

（国土交通省土地総合情報システムよりA市の市街化区域・市街化調整区域及びB市非線引き白地地域のサンプルを集計）

【Data3】自動車移動の時間距離（A市内十（市街化調整区域）を起点）



【Data4】 C市の公示地価データ（令和4年）

