

## 国土利用の再編に関する資料

1 .	人口減少下における国土の状況	… 1
2 .	現状の国土利用上の課題	… 3
3 .	災害に関する地域指定・住宅移転事業制度	… 8
4 .	人口減少下において新たな国土計画が果たすべき役割	… 12

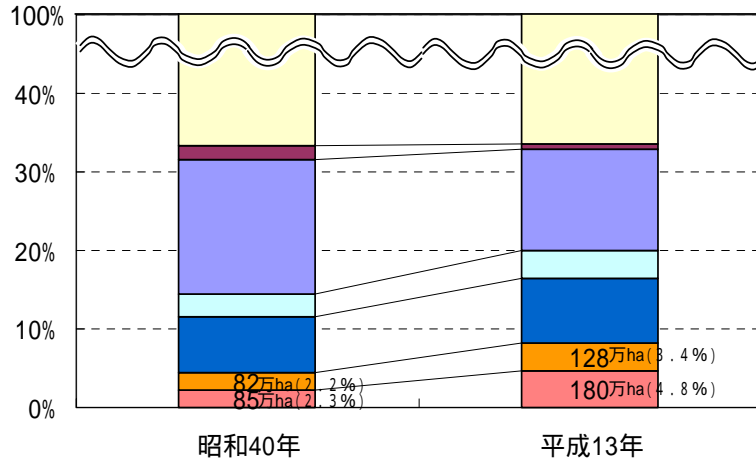
### < 参 考 >

- ・ 国土利用上の課題への対応方向に関するこれまでの委員意見

人口が約1億人規模であった昭和40年代と比較し、現在は、宅地が95万ha、道路が46万ha増加。

建物用地の増加地点を首都圏で見ると、都心部を除き、全体に立地。

国土利用の変化(全国)



■ 宅地 ■ 道路 ■ その他 □ 水面・河川・水路 ■ 農用地 ■ 原野 □ 森林

(出典)国土交通省「土地利用現況把握調査」をもとに国土交通省国土計画局作成  
その他：公共施設用地、レクリエーション用地、耕作放棄地、北方領土等

	昭和40年	平成13年
人口	約1億人	約1.25億人
宅地面積 (平均世帯人員) (一戸当り床面積)	85万ha (4.1人/世帯) <sup>1</sup> (62.52m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	180万ha (2.67人/世帯) <sup>3</sup> (92.43m <sup>2</sup> ) <sup>4</sup>
道路面積	82万ha	128万ha

1 昭和35年数値(国勢調査)

2 昭和43年数値(国勢調査)

3 平成12年数値(住宅・土地統計調査)

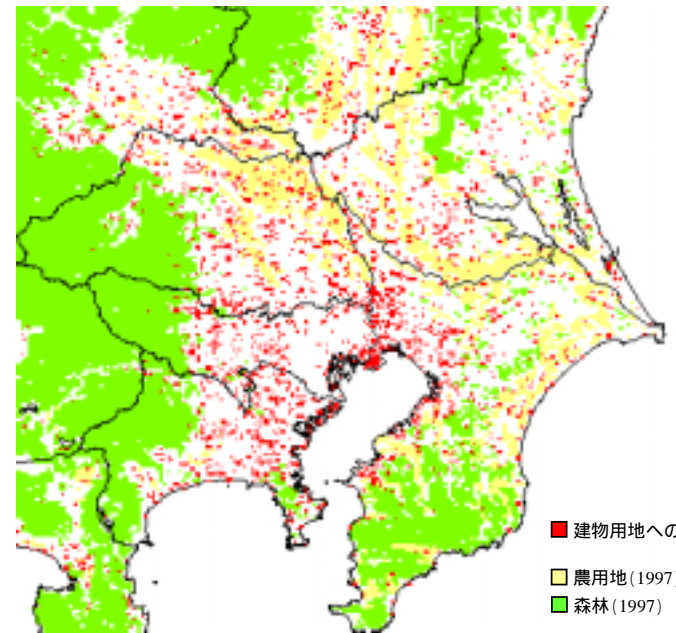
4 平成10年数値(住宅統計)

(全て現総務省)

国土利用の変化(首都圏)

1976～1997年の間に

建物用地以外の用途から建物用地の用途に転換した地点



■ 建物用地への転換  
■ 農用地(1997)  
■ 森林(1997)

(出典)国土交通省「国土数値情報」をもとに国土交通省国土計画局作成  
建物用地以外の用途：森林、農用地、湖沼、河川、海浜及び海域  
農用地・森林については、3次メッシュ(約1km<sup>2</sup>四方)について、  
当該用途が0.5km<sup>2</sup>以上あるメッシュを明示。

我が国の低・未利用地の状況としては、放置森林、耕作放棄地、都市部の低未利用地を推計し合計すると、国土の約5%を占める。

この面積は、人口減少下において更に増加することが予想され、現在、局所的に発生している事象が、全国に広がるものと考えられる。

	概算推計面積	対国土面積比	根拠・推計方法
放置森林	約157万ha	約4.1% (森林面積の約6.3%)	放置森林面積 = 全国森林面積 × 私有林割合 × 人工林割合 × 放置森林割合 2,492万ha 55% 44% 26% 放置森林割合: 愛媛県「愛媛県放置森林管理システム検討結果報告書」 の放置森林割合を使用 他: 2000年世界農林業センサス
耕作放棄地	約34万ha (農家: 約21万ha 土地持ち非農家: 約13万ha)	約0.9% (農地面積の約7%)	農林水産省「農林業センサス」
都市部の 低未利用地	約6万ha (人口30万人以上都市)	約0.2% (DID面積の約5%)	国土交通省「低未利用地調査」
合計	約197万ha	約5.2%	

出典: 1) 林野庁「平成14年度 森林及び林業の動向に関する年次報告」より  
資料: 愛媛県「愛媛県放置森林管理システム検討結果報告書」

注: 「放置森林」とは、下記の ~ のいずれにも該当する森林  
16~45年生の針葉樹人工林で、過去10年間に施業が全く行われていない。  
立木の過密化が原因で、気象災害や病虫害のおそれや荒廃が見られる。  
森林所有者による施業が期待できない

2) 農林水産省「農林業センサス」

注: 農林業センサスの耕作放棄地とは、以前農地であったもので、過去1年間以上作物を栽培せず、しかも、この数年の間に再び耕作するはっきりした意志のない土地をいい、耕地及び作付面積統計での数値(耕作し得ない状態になった土地)とは定義が異なる。

3) 国土交通省「低未利用地調査」

注: 調査対象: 人口30万人以上都市の市街化区域(都市数: 88都市 東京都23区は1都市と数えた)

調査手法: 1. サンプル調査 (サンプル調査地区数: 650地区)

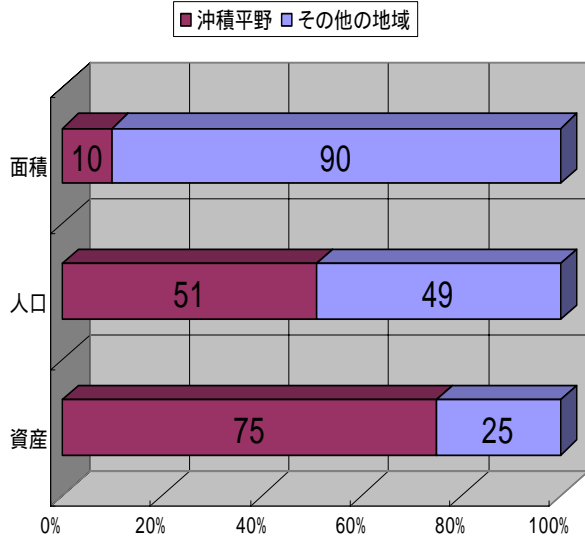
調査対象区域内の公示地ポイントから650地点を無作為に抽出し、抽出された地点を中心に一定範囲内の街区を調査区とし、調査区内の低・未利用地を調査対象とした

2. 総量推計等

1. のサンプル調査結果を基に、全国の人口30万人以上の都市の市街化区域における低・未利用地の賦存状況の推計等を行った。

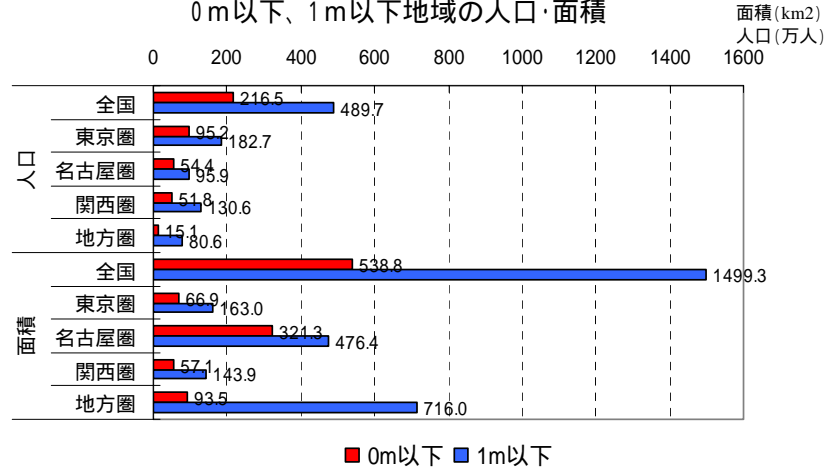
我が国の社会経済活動は、河川の堆積作用により形成された沖積平野に展開しているため、人口・資産が河川の氾濫原等に集中。  
都市のスプロール化などにより急傾斜地等の危険箇所数が増加。

河川氾濫区域(沖積平野)における人口・資産の比率(%)



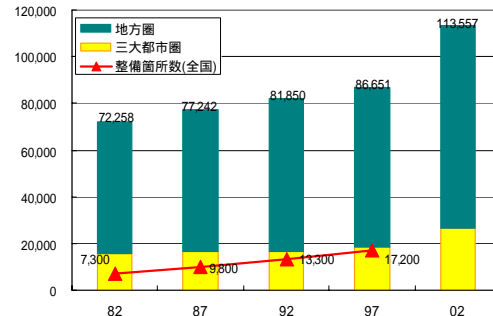
出典:国土交通省河川局資料より  
(沖積平野:河川の堆積作用によりできた平野)

0m以下、1m以下地域の人口・面積



■ 0m以下 ■ 1m以下  
(出典)国土交通省「国土数値情報」をもとに国土交通省国土計画局作成  
3次メッシュ(1キロ四方)の平均標高により算出・作図

都道府県別急傾斜地崩壊危険箇所数

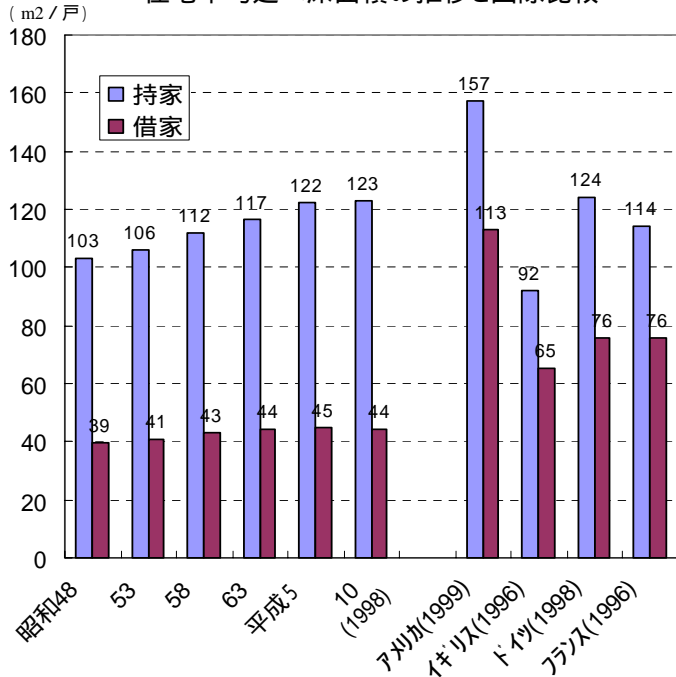


がけの斜度30度以上、高さ5m以上の急傾斜地で想定被害区域内に人家5戸以上(公共建物5戸未満を含む))

国土交通省河川局調査資料より国土計画局作成

我が国の住宅・公園面積は、欧米と比較し狭小となっており、都市部は木造密集市街地によりオープンスペースが少ない状況。

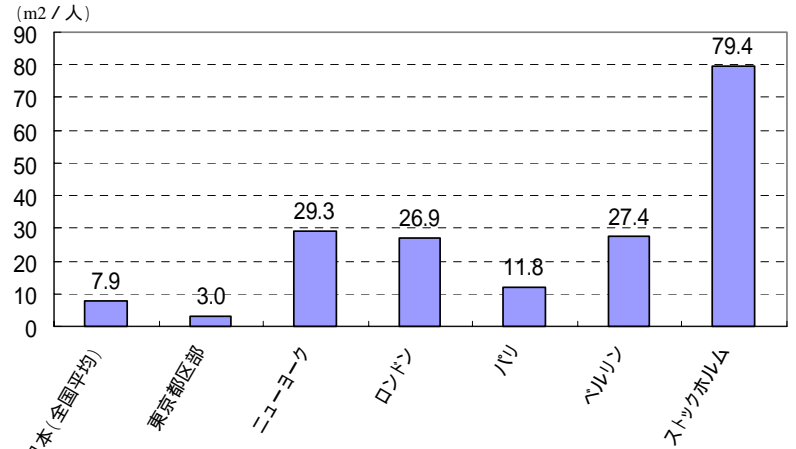
住宅平均延べ床面積の推移と国際比較



出典：H14国土交通白書

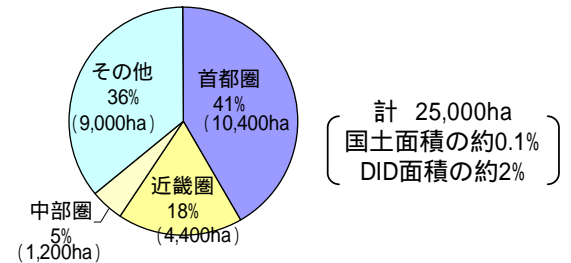
平成5年までの推移は総務庁「住宅統計調査」、平成10年は総務庁「住宅・土地統計調査」、American Housing Survey, English House Condition Survey 1996等  
アメリカの床面積は中央値であり、戸建て及びモービルホームを対象とする。  
床面積は壁芯換算値である。米×0.94、独仏×1.10、英：推計値

一人あたり公園面積の国際比較



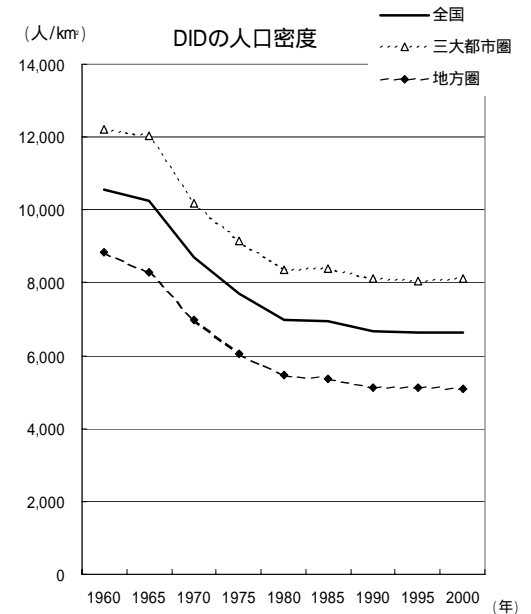
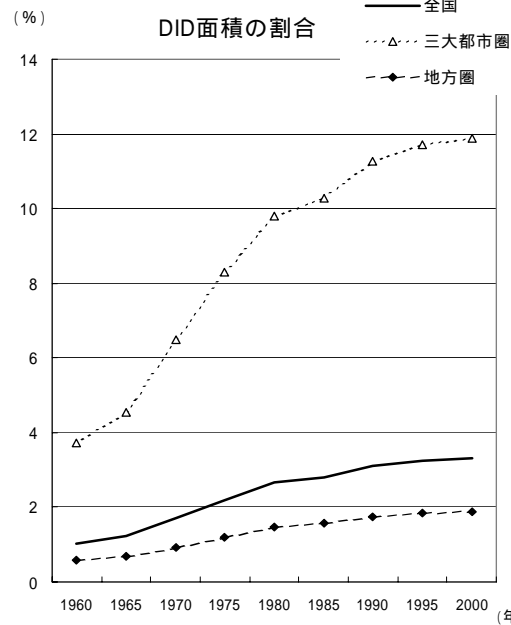
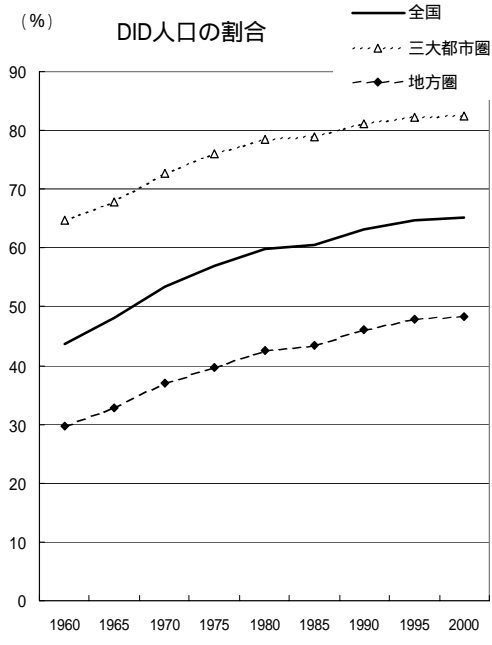
出典：社会資本整備審議会都市計画分科会(H13.7)

木造密集市街地の状況



資料：建設省推計(1997年)による。

DID人口・面積割合とも頭打ち、人口密度は下止まり傾向にあり、都市化の進行・拡大は終焉しつつある。

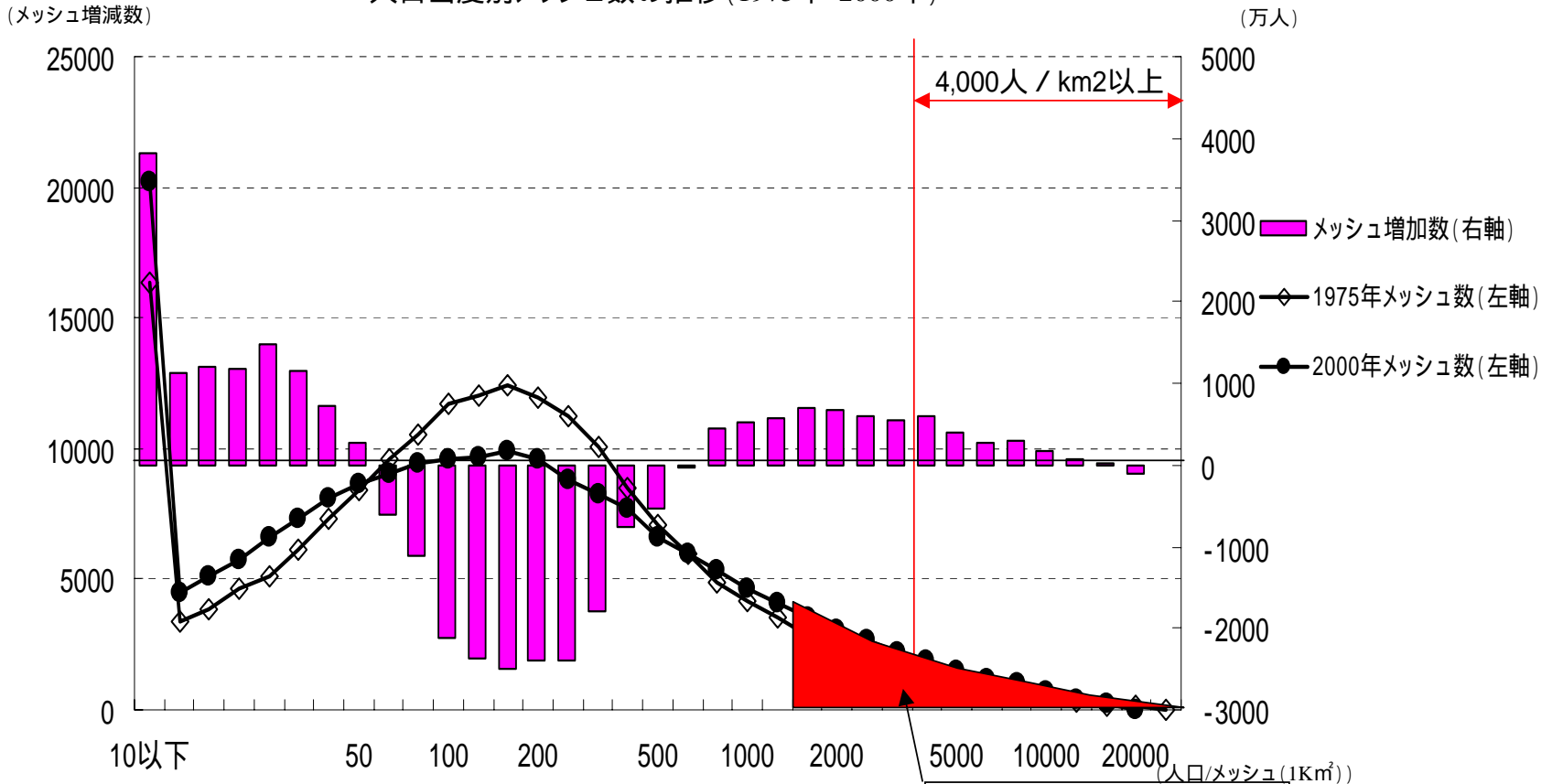


資料：総務省「国勢調査報告」をもとに国土交通省国土計画局作成。

- 注：1. 「DID(人口集中地区)」とは、国勢調査において、市部・郡部別地域区分が町村合併、新市の創立による市域の拡大などにより、必ずしも都市的地域と農村的地域の特質を明確に示さなくなった事情にかんがみ、1960年から新たに設定された統計上の地域単位のこと。2000年国勢調査では以下の3点を条件として設定している。
- ア. 2000年国勢調査基本単位数を基礎単位数とする。
  - イ. 市区町村内の境域内で人口密度の高い基本単位数(原則として1平方キロメートル当たり4,000人以上)が隣接していること。
  - ウ. それらの地域の人口が2000年国勢調査時に5,000人以上を有すること。なお、個別の人口集中地区の中には、人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人に満たないものがあるが、これらは人口集中地区が都市地域を表すという観点から、人口集中地区に常住人口の少ない公共施設、産業施設、社会施設等のある地域を含めているためである。
2. 1960年及び65年は沖縄県を除く。
3. 人口密度については、歯舞群島、色丹島、国後島、択捉島及び島根県の竹島の面積を除いて算出した。

我が国のこれまでの人口密度別メッシュ数の推移をみると、都市の郊外及び外縁部の地域のメッシュ数が増加しており、都市への集中と共に都市郊外部への分散も発生。

人口密度別メッシュ数の推移(1975年・2000年)



(出典) 総務省「国勢調査報告」をもとに国土交通省国土計画局作成。

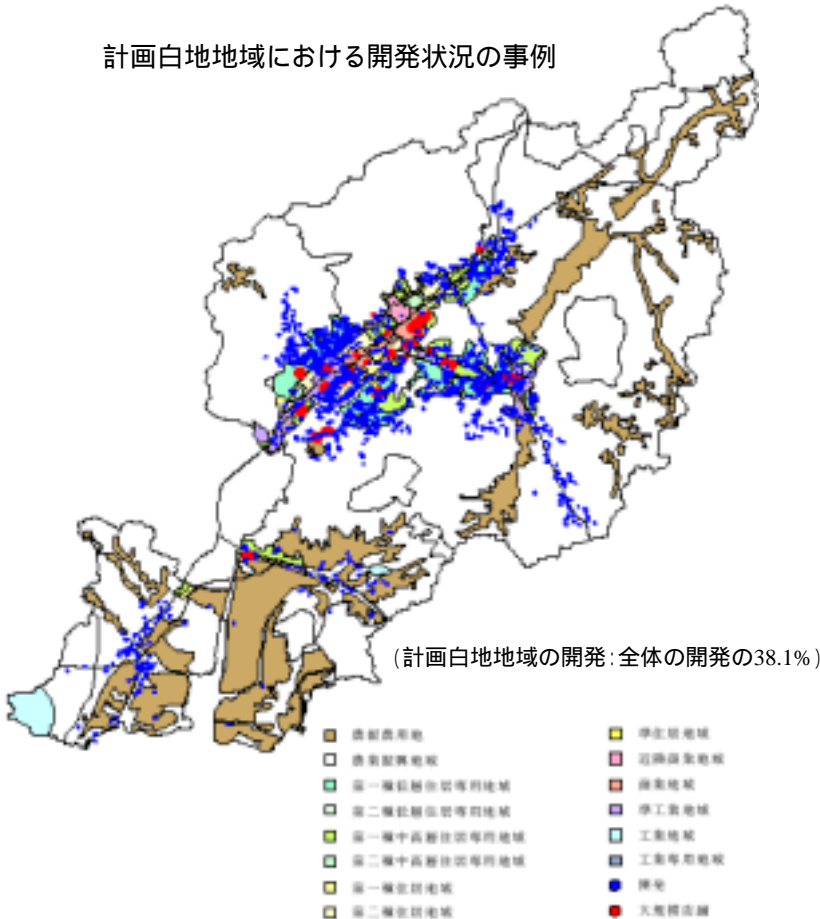
(注) グラフの横軸は、1メッシュ当たり人口を0.1刻みの常用対数により階級付けを行い、実数で表示した。

用途地域については、1メッシュを1km<sup>2</sup>とし、人口密度が高いところに用途地域が設定されていると想定したもの。

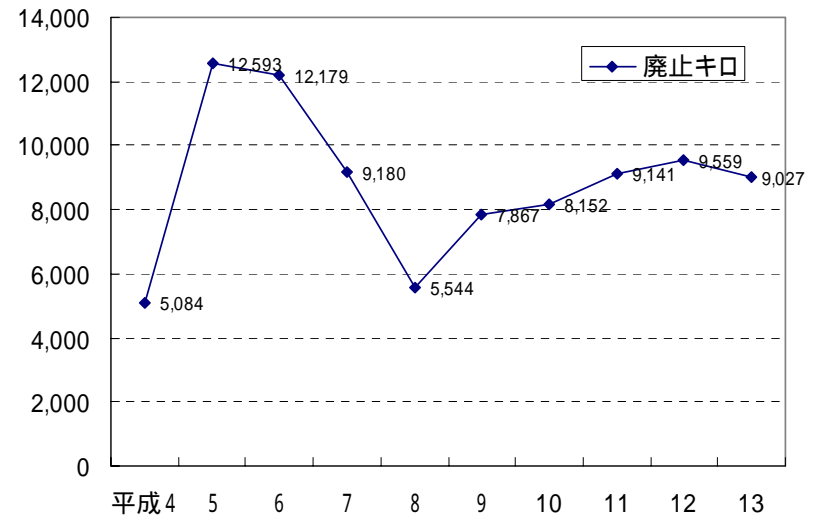
我が国の都市郊外部の土地利用は、土地利用の混在が問題となっている。

また、今後、都市郊外部では公共サービスの水準低下が懸念。

計画白地地域における開発状況の事例



バス廃止キロ数推移



(出典)H14年度版国土交通白書



災害に関する地域指定(法律に基づく開発行為等の制限)

国土保全関係指定区域	根拠法	指定の概要	行為制限等の概要	地域指定の状況		備考
				箇所数	面積(km2)	
災害危険区域 出水・津波・高潮 土砂災害等	建築基準法 (昭25法201) § 39	地方公共団体が条例で、災害危険の著しい区域を指定	地方公共団体が条例で、居住用建築物の禁止等災害の防止上必要なものを定める	16,882	313.9	H15.3.31
				28	75.6	
				16,861	238.3	
宅地造成工事規制区域	宅地造成等規制法 (昭36法191) § 3	・都道府県知事又は指定都市、中核市の市長が指定 ・宅地造成に伴い土砂災害の生じるおそれのある区域	宅地造成の工事は都道府県知事の許可が必要	275団体	9,877.8	H11.4.1
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭44法57) § 3	・都道府県知事が指定 ・崩壊のおそれのある急傾斜地・隣接地(高さ5m以上、人家5戸以上又は公共施設に危害のおそれ)	次の行為は都道府県知事の許可が必要 ・水の放流・停滞 ・切・盛土、掘削等 ・工作物の設置・改造 ・土石の採取・集積 等	26,463	506.4	H14.3.31
地すべり防止区域 国土交通省所管 農林水産省所管 林野庁所管	地すべり等防止法 (昭33法30) § 3	・主務大臣が指定 ・面積が5ha(市街化区域では2ha)以上の地すべり地域(人家10ha以上に被害を及ぼすおそれ)	次の行為は都道府県知事の許可が必要 ・地下水の増加 ・地表水放流・停滞 ・切土等 ・施設・工作物の新築・改良	7,243	3,326.8	
				3,510	1,192.0	H15.3.31
				1,911	1,092.3	H13.3.31
				1,822	1,042.5	H13.3.31
砂防指定地	砂防法 (明30法29) § 2	・国土交通大臣が指定 ・斜面浸食、火山泥流、土石流等による土砂流出が顕著な区域 ・土地の形質変更が予想されそれにより土砂流出が想定される区域 等	治水・砂防の為一定行為の禁止・制限	63,278	8,860.5	H13.3.31
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平12法57) § 8	・都道府県知事が指定 ・土砂災害の発生のおれがある区域で、開発行為の制限、居室を有する建築物の構造規制が必要な区域	次の建築物の開発行為は都道府県知事の許可が必要 ・住宅(自己の居住用は除く) ・社会福祉施設、学校、医療施設  居室を有する建築物の建築確認等	8		H15.3.31
海岸保全区域 国土交通省所管 農林水産省所管 共管	海岸法 (昭36法249) § 25	・都道府県知事が指定 ・海岸の保全上特に行為制限を行う必要がある区域	次の行為は主務大臣、都道府県知事又は市町村長の許可が必要 ・占用 ・土石の採取 ・施設等の新改築 ・土地の掘削、切土、盛土		13,985km	
					8,938km	
					4,810km	
					237km	

## 災害に関する地域指定(法律に基づく開発行為等の制限)

国土保全関係指定区域	根拠法	指定の概要	行為制限等の概要	地域指定の状況		備考
				箇所数	面積(km2)	
河川保全区域	河川法 (昭39法167) § 54	・河川管理者が指定 ・河岸又は河川管理施設を保全するため必要な区域	次の行為は河川管理者の許可が必要 ・土地の掘削、盛土、切土、土地の形状の変更 ・工作物の新築・改築			
特定都市河川流域	特定都市河川浸水被害対策法(平15法77) § 3	・国土交通大臣又は都道府県知事が指定 ・浸水被害の発生、又はおそれのある流域で、市街化の進展により河道整備による被害防止が困難な地域	宅地以外の土地での次の行為は都道府県知事又は指定都市等の市長の許可が必要 ・宅地等にするための土地の形質の変更 ・土地の舗装 等			
保安林	森林法 (昭26法249) § 25	以下の目的を達成するために農林水産大臣が指定 ・水源のかん養 ・土砂の流出の防備 ・土砂の崩壊の防備 ・風害・水害等の防備 等	次の行為は都道府県知事の許可が必要 ・立木の伐採 ・立木の損傷 ・下草、落葉、落枝の採取 ・土石・樹根の採取 等 ・開墾その他土地の形質の変更 等		90,520	重要流域以外の民有林は都道府県が指定    H14.3.31
うち 土砂流出防備保安林					21,407	
土砂崩壊防備保安林					531	
水害防備保安林					7	

地域指定の状況は、以下の資料による

- 災害危険区域 : 国土交通省住宅局資料
- 宅地造成工事規制区域 : 国土交通省都市・地域整備局資料
- 急傾斜地崩壊危険区域 : 河川ハンドブック(国土交通省河川局監修)
- 地すべり防止区域 : 河川ハンドブック(国土交通省河川局監修)
- 砂防指定地 : 河川ハンドブック(国土交通省河川局監修)
- 土砂災害特別警戒区域 : 国土交通省河川局資料
- 海岸保全区域 : 河川ハンドブック(国土交通省河川局監修)
- 保安林 : 林野庁資料

災害に関する地域指定(防災計画に基づく防災情報等を住民に周知する区域)

国土保全関係指定区域	根拠法	指定の概要	行為制限等の概要	指定の状況		備考
				箇所数	面積(km2)	
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平12法57) §6	・都道府県知事が指定 ・土砂災害の発生のおそれがある区域で、警戒避難体制の整備が必要な区域	市町村地域防災計画に以下の事項を定める。 ・土砂災害の情報、予警報の伝達等 ・避難、警戒避難体制等  市町村は住民への周知に努める	13		H15.3.31
浸水想定区域	水防法(昭24法193) §10の4	・国土交通大臣又は都道府県知事が指定 ・河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域	市町村地域防災計画に以下の事項を定める。 ・洪水予報の伝達方法 ・避難場所等  市町村は住民への周知に努める	95水系161河川 854市町村		
都市洪水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法(平15法77) §32	・国土交通大臣又は都道府県知事が指定 ・特定都市河川が氾濫した場合に洪水が想定される区域	市町村地域防災計画に以下の事項を定める。 ・洪水情報の伝達方法 ・避難場所等			
都市浸水想定区域		・都道府県知事、市町村長は共同して指定 ・特定都市河川流域で都市浸水が想定される区域	市町村は住民への周知に努める			

国土交通省河川局資料より

各種住宅移転事業制度の比較

項目	がけ地近接等危険住宅移転事業 (所管:国土交通省住宅局)	防災集団移転促進事業 (所管:国土交通省都市・地域整備局)	過疎地域集落再編整備事業 (所管:総務省自治行政局)
目的	がけ地の崩壊等による危険がある区域から住宅の移転を行うこと	災害が発生した地域又は災害危険区域から住民の移転を促進すること	集落等の移転を推進することにより集落の再編整備に資すること
対象区域	建築基準法第39条又は第40条による条例によって建築が制限される区域(災害危険区域、がけ付近地)若しくは、土砂災害防止法第8条による土砂災害特別警戒区域	災害危険区域等で住民の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域(移転促進区域)	過疎地域自立促進特別措置法第2条第2項の規定により公示された市町村等(平成21年3月31日時限立法)
要件	既存不適格住宅であること 1. 移転先が散在していても良い 2. 事業計画(市町村策定)に基づく移転であること 3. 急傾斜地崩壊危険区域内では原則として10戸未満集落、10戸以上は急傾斜地崩壊防止事業による。但し、防災事業を実施しない場合には当該事業の適用可能 4. がけ条例では戸数制限はない。但し、他の防災事業を実施する場合を除く	1. 災害が発生した地域又は災害危険区域 2. 一団の土地(10戸以上)を整備して行う集団的な住宅の移転であること 3. 移転促進区域内の全戸移転であること 4. 集団移転促進事業計画による移転であること(市町村等策定、知事意見、関係大臣協議、国土交通大臣同意) 5. 総合的な計画によること 住宅の移転のみでなく住宅団地関連公共施設、生産基盤等の整備を総合的に行う	集落等移転事業 1. 集落移転タイプ (1)交通条件が悪く、医療、教育等基礎的な公共サービスの確保が困難であること (2)全体として移転戸数が概ね5戸以上であること (3)各移転対象集落等にある相当の戸数が移転すること (4)移転戸数のうち、相当の戸数が移転先地において団地を形成すること 2. へき地点在住居移転タイプ (1)交通条件が悪く、医療、教育等基礎的な公共サービスとの確保が困難な地域に存する住居であること (2)全体として移転戸数が3戸以上であり、移転先地において団地を形成すること
対象事業	危険住宅の移転	移転円滑化に要する経費、住宅団地の整備、生産基盤等の整備、移転跡地の買収等	移転の円滑化に要する経費、団地造成、生活関連施設整備、産業基盤施設整備

(出典) がけ地近接等危険住宅移転事業必携((財)日本建築防災協会)

人口減少下において新たな国土計画が果たすべき役割と  
その役割を実施する上での課題

人口減少下において 新たな国土計画が果たすべき役割		果たすべき役割を実施する上での課題
撤退	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本来好ましくないが、やむを得ず利用している地域からの撤退</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域選定</li> <li>・手法(補助or規制による誘導等)</li> <li>・撤退した跡地の利用法(自然再生等)</li> </ul>
集約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用混在の解消</li> <li>・郊外居住の集約化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域選定(交通結節点への集約等)</li> <li>・手法(公共事業or規制による誘導、NPO等による管理等)</li> <li>・集約化した跡地の利用法(グリーンベルト、農地等)</li> </ul>
拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済的理由により狭小となっている土地の拡大</li> <li>・都市内オープンスペースの確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手法(穴あき状に発生する空き地をどのように宅地・公園等の拡大に使用するか、区画整理などの公共事業、新たな社会制度の検討、NPO等による管理等)</li> </ul>

国土利用上の課題への対応方向に関するこれまでの委員意見

国土利用上の課題	考える主な発生原因	対応方向に関する委員意見
放置森林の増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木材価格の低迷</li> <li>・不在村森林所有者の増加</li> </ul>	<p>【水源税・森林環境税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水源税や森林環境税の議論があるように、都市と農山村の水平的関係を国土保全上の課題として位置付け、議論する必要がある。(第2回)</li> <li>・森林の公的管理に関して、水源税が西日本では大きなうねりになっている。森林管理と所有を分離して考えることが必要。(第3回)</li> </ul> <p>【林業就業者の育成】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・林業就業者については、10年前のIターン者が、限界集落で地域のリーダーになっている例がある。林業については、人材育成の体制を整えることと、働き甲斐を重視することも必要。(第3回)</li> <li>・森林管理の問題点として、小規模私有林に注目しているが、取組の成果から考えても公有林や大規模社有林への対応も重要。また、日本では、林業就業者について現場の労働者から、森林づくりをマネジメントする立場へキャリア・アップする仕組みがないことが問題。(第3回)</li> </ul> <p>【地域でマネジメントしていく仕組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・森林の機能分類による管理については、国は地域に適した管理を支える大まかな目安的な考え方の提示にとどめ、地域に適した森林管理を地域地域でマネジメントしていく仕組みを創ることが必要。(第3回)</li> </ul> <p>【手入れが必要な森林の特定が必要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日本では「森林」という言葉でPlantation(植林地)もCoppice(雑木林)もForest(森)もと、まったく異質なものを一括りにして考えられている。手入れが必要なもの、手入れが不要なもの、伐採して管理するものなど機能と性格の面で区分することが必要。(第3回)</li> </ul>
里山林等の荒廃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家庭燃料が薪炭等の木質燃料から化石燃料へ転換</li> <li>・計画白地地域の存在</li> </ul>	<p>【集落機能の維持】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・里地里山について、保全活動等を行うNPOの活動も大切だが、これまで里地里山を管理してきた「集落」も重要であり、「集落機能」の維持と関連して議論することが必要。(第1回)</li> </ul> <p>【開発放棄地の利活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・里地里山に関しては、開発後に放棄された農地やリゾート施設、ゴルフ場を地域活性化や自然環境の復元の観点から利活用することも考える必要がある。(第1回)</li> </ul>
耕作放棄地の増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農産物価格低迷</li> <li>・農業従事者の高齢化・労働力不足</li> <li>・傾斜地等の土地条件の悪さ、道路条件の悪さ</li> </ul>	<p>【多面的機能の維持】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業の多面的機能の維持・向上に関して、中山間地域直接支払制度の検証が重要。(第2回)</li> <li>・EUでは、農産物が過剰基調であり、農業の縮減と環境保全の観点が一致しているのに対し、我が国では農業政策的には農業生産の増大が必要な状況であり、多面的機能の維持増進に結びつきにくい状況にある。農業生産の増大と多面的機能の維持増進を並進させる農業の姿の議論が必要。(第2回)</li> </ul>

## 国土利用上の課題への対応方向に関するこれまでの委員意見

国土利用上の課題	考えうる主な発生原因	対応方向に関する委員意見
本来好ましくないが、やむを得ず利用している地域の存在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口の集中</li> <li>・地価の高さ</li> </ul>	<p>【災害予想地域からの撤退】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災対策は、人口密度の高い都市地域とそれ以外の地域を区別するなど人口密度の程度によって対策を考える必要がある。災害により被害を受けることが予想される地域からは撤退することも必要。(第3回)</li> <li>・今後の国土計画は、人口減少下での撤退を扱うことになるが、空間計画だけでなく税制や社会制度、国民の合意形成を導き方などを含めた社会設計が必要。社会制度と空間計画を連動させて誘導していくという観点が必要。(意見聴取会)</li> <li>・これまで空間的には拡大の問題に対処してきたベクトルの向きを縮小の方向に変えることが重要であり、国民のライフスタイルも変える必要がある。実行に必要な社会制度の枠組みを国土計画で示す必要がある。(意見聴取会)</li> </ul>
望ましい水準より過度に狭小となっている土地の存在、都市内オープンスペースの少なさ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定容積率の比較的高い準工業地域などの用途区域の存在</li> </ul>	<p>【市街地整理により空いたスペースの有効活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の人口減少下や環境問題を考えると、宅地の面積を抑えるとともに、市街地の整理、空いたスペースの有効利用を検討する必要がある。(第2回)</li> </ul>
都市郊外部における土地利用の混在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地及び幹線道路に近接した計画白地地域の存在</li> <li>・自治体間の人口・開発競争</li> </ul>	<p>【郊外居住の集約】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の人口減少下や環境問題を考えると、宅地の面積を抑えるとともに、市街地の整理、空いたスペースの有効利用を検討する必要がある。(第2回)</li> <li>・人口が減少する中で、宅地の分散やそれに伴う公共サービスの投資や維持の効率性について考える必要がある。(第2回)</li> <li>・国土計画について、あるべき国土の状態、これを達成するための戦略、さらに戦略の下の方策手段の3段階で構成することが必要。具体的な戦略例としては、循環型社会の実現、社会的資産蓄積化、コンパクトシティーや市街地の撤退等の土地利用の集約化、財政自己完結型というべき土地で得た利益を環流させるという視点が考えられる。(第2回)</li> <li>・土地利用上の判断のためには、社会的な「ハザードマップ」を作成することが必要。例えば、鉄道駅から10km離れているといった地域は、社会的には維持コストが高くハザードで、そのような地域からの撤退も必要。(第2回)</li> <li>・郊外の再生は重要なテーマであり、都市が成長から縮小する中でスラム化しないようにしなければならない。(意見聴取会)</li> </ul> <p>【土地利用混在の解消】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市郊外をどのような考えでゾーニングし守っていくかが重要。(意見聴取会)</li> </ul>