

管理構想について

令和6年3月11日

国土交通省 国土政策局

総合計画課 国土管理企画室

1. 管理構想について

背景・基本的な考え方

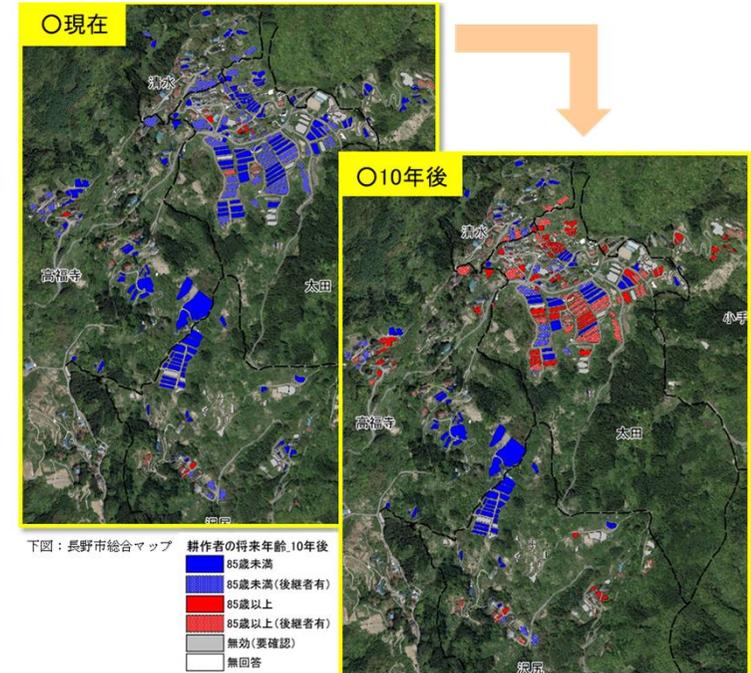
- 近年、人口減少・高齢化等の進行によって土地需要が低下し、低・未利用地や空き家の増加、農地の荒廃など、管理が行き届かなくなる土地の発生等による課題が発生
- 人口減少下では、**全ての土地についてこれまでと同様に労力や費用を投下し管理することは困難**
- **優先的に維持したい土地を明確化、管理方法の転換等**を進めることが重要
- 地域住民の発意と合意形成を基礎とした地域主体の取組と多様な主体の参加・協働による国土管理の推進が必要

「国土の管理構想」の概要

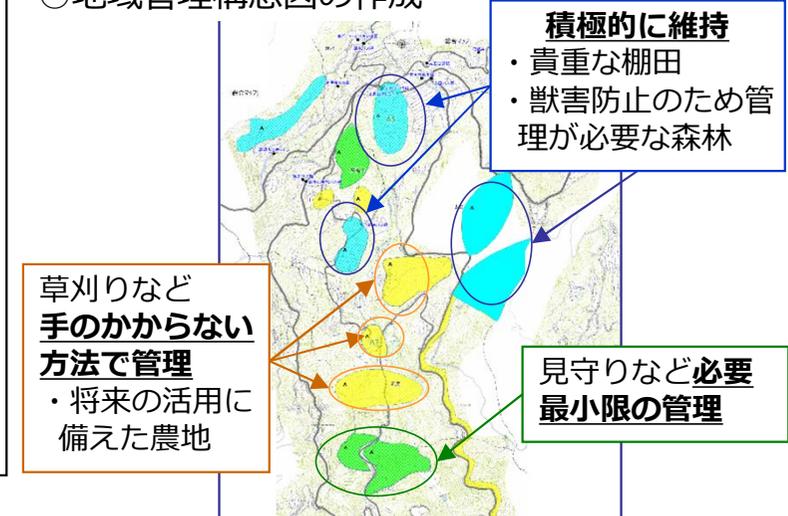
- **国土の管理構想**は、人口減少下の適切な国土管理の在り方を示したものの。**分野横断的・統合的に国土全体の管理の在り方**を提示
- 国だけでなく、都道府県・市町村・地域における国土管理の指針を示すもの
- **都道府県・市町村・地域（集落等）の各レベル**で、人口や土地の管理状況等についての現状把握・将来予測を行い、**目指すべき将来像と土地の管理の在り方**を示す**管理構想**を推進することが重要
- **特に中山間地域などを中心に、市町村や地域における取組が進むことを期待**

長野市中条地区地域管理構想の取組事例

○現況図及び将来予想図の作成



○地域管理構想図の作成



国土の管理構想

<R3.6とりまとめ>

策定主体：国

- 長期的視野・広域的視点からの**国土全体の管理の在り方を提示**
- 都道府県、市町村、地域の各レベルにおける管理構想の策定方法等を示す

都道府県管理構想

策定主体：都道府県

- 広域的視点から**都道府県土全体として目指す管理の在り方を示す**
- 現状把握・将来予測により、管理すべきエリア、市町村・地域で対応すべき課題について判断するための視点等について整理
また、市町村及び地域に対する支援などを整理

市町村管理構想

策定主体：市町村

- **現状把握・将来予測**により、**市町村土全体として目指す管理の在り方、管理すべきエリアと対応すべき課題**、必要な措置等を示す
- 管理すべきエリア等を市町村管理構想図として地図化

地域管理構想

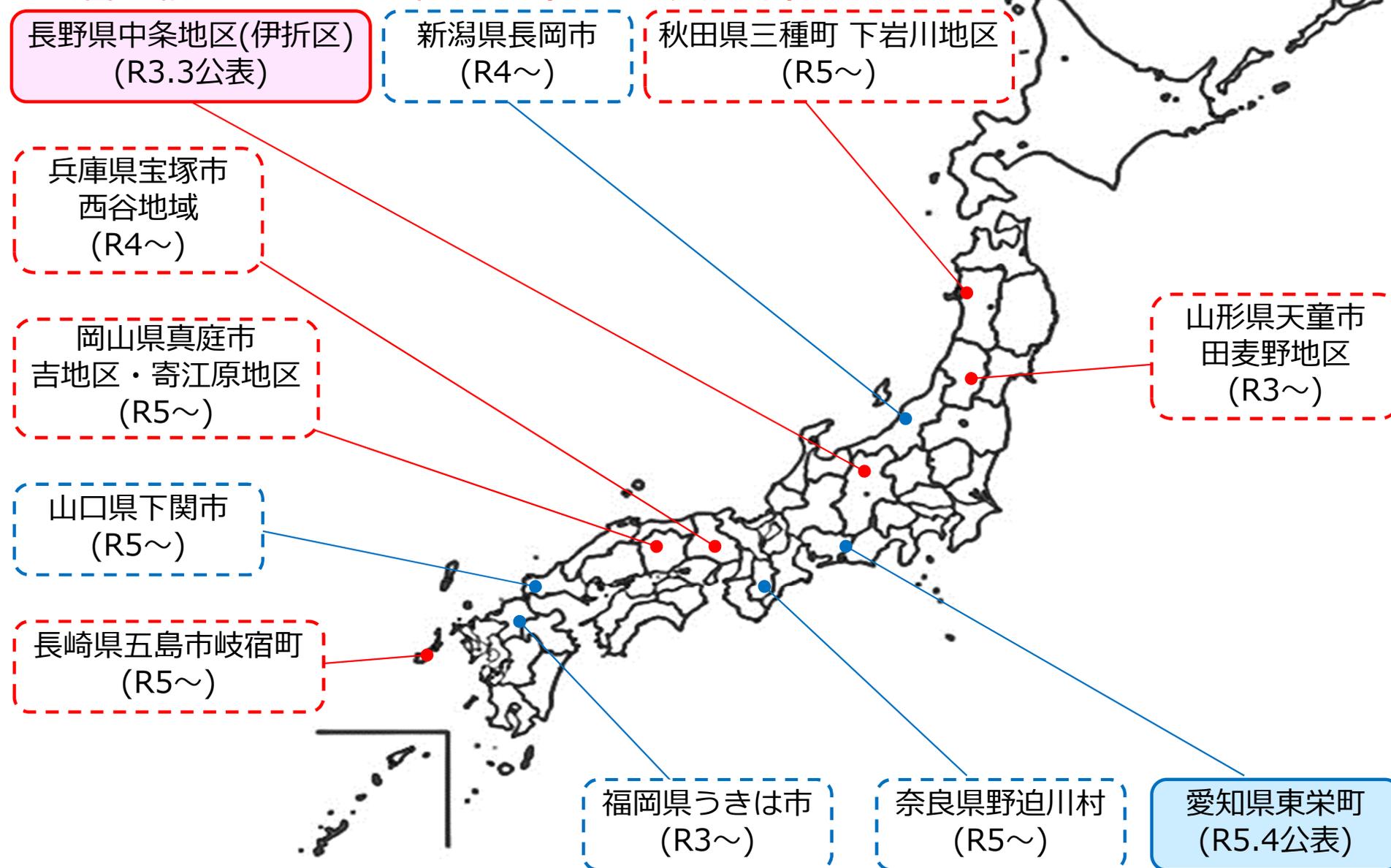
策定主体：地域（集落等）

- **住民自ら地域の将来像を描き、土地の管理の在り方を地域管理構想図として地図化**
- **管理主体や管理手法を明確にした行動計画**を示す

(参考) 管理構想の取組状況 (R6年2月時点)

市町村管理構想：1市 策定済 (3市 1村実施中)

地域管理構想：1地域 策定済 (5地域実施中)



○ 市町村管理構想は行政区域全域を対象 (特に市街化区域・用途地域以外を対象)

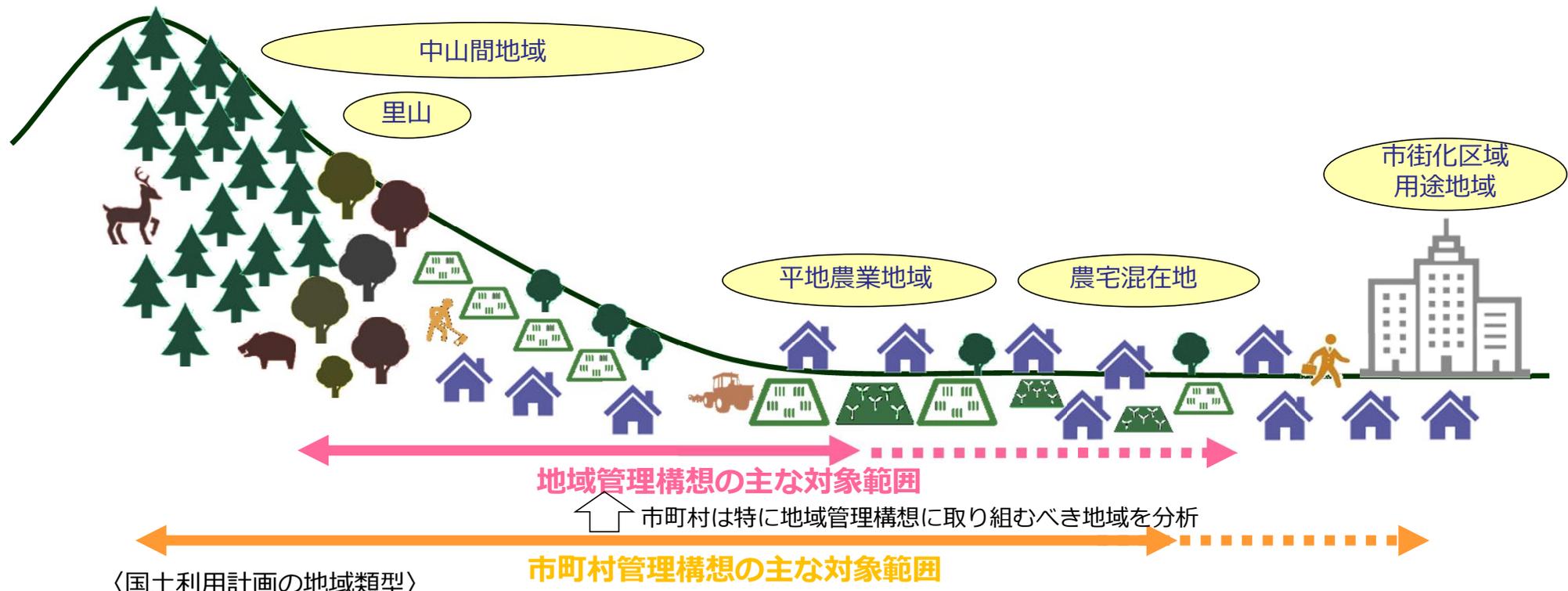
(市街化区域及び用途地域は都市計画マスタープランや立地適正化計画の議論が進展していること、課題の深刻化が進んでいる都市計画区域外の中山間地域や地目混在している地域を優先的に議論する必要があるため)

○ 地域管理構想は、話し合いや合意形成可能な単位で設定 (例: 集落、自治会、小学校区での単位など)

・ 中山間地域を中心に課題の深刻度が高い地域から優先的に取組を実施

(全ての地域で地域管理構想の完成を目指す必要はなく、地域の状況に応じて取組に強弱を付ける)

・ 地域管理構想は、地域の状況に応じて、市町村より策定の働きかけを行うことを期待



自然維持地域	農山漁村	都市
--------	------	----

2. 市町村管理構想の策定事例

現状把握及び将来予測

- ✓ 集落維持可能性に係る情報 人口・高齢化率 等
- ✓ 土地の管理状況及び課題認識に係る情報 荒廃農地の状況・森林管理状況・空家情報 等
- ✓ 土地の維持すべき機能・資源に係る情報 文化・景観・自然・観光 等
- ✓ 管理水準の低下によりリスクが高まる可能性のあるエリアに係る情報 鳥獣被害・災害リスク 等

対応すべき課題と管理すべきエリアの整理

市町村内の意見交換



地域への聞き取り

広域的な視点
(国土・都道府県の管理構想)

市町村管理構想及び市町村管理構想図の検討

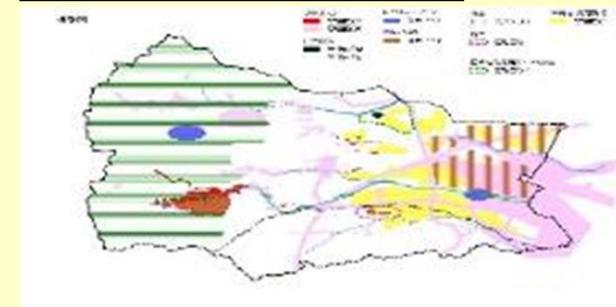
市町村管理構想の記載内容

- ①市町村土に関する基本構想
 - ・現状把握及び将来予測
 - ・市町村土の管理のあり方
 - ・対応すべき課題と管理すべきエリア
- ②必要な措置の概要
 - ・課題への対応の方向性・必要な取組
 - ・地域への支援 等



図示

③市町村管理構想図



■ うきは市プロフィール

- ・人口等：人口 27,981人、10,128世帯、高齢化率36.0%、若年人口率12.4% (R2年国勢調査)
- ・面積：総面積117.46 km²。
- ・市役所職員数：234人 (R5年4月1日時点)



【管理構想をはじめたきっかけ】

- 市の職員が国土交通大学の「国土利用計画研修」に参加。
- 人口減少**等により市が抱える国土管理の課題に対処するため、**土地利用のあり方について分野横断的な視点**から検討ができることや、**地図の見える化**など、**市町村管理構想で行う作業は有用であると判断し、**管理構想の策定に取り組むこととなった。

【策定までの経過】

- ・ R3.11～R4.3 ○市保有データ、公開データの収集・整理
- ・ R4.2 ●**第1回検討部会** (現状・将来予測等の確認)
- ・ R4.5 ●**第2回検討部会** (土地の利用・管理の状況及び役割・効果)
- ・ R4.7 ●**第3回検討部会** (目指すべき将来像と対応すべき課題)
- ・ R4.10 ○**うきは市管理構想 構成案の作成**
- ・ R5.3 ○**うきは市管理構想 (たたき台) の作成**
- ・ R5.12 ○**うきは市管理構想 (素案) の作成**
- ・ R5.12～R6.1 ○**パブリックコメント**

（ポイント）今、なぜうきは市で土地の利用・管理に取り組まなければならないのか？**◆ 策定の背景**

- ・ 市土を取り巻く状況は更に厳しくなるものの、状況の変化は逆に新たなチャンスをもたらす可能性。
- ・ 担い手が同じ方向を向いて市土の利用・管理を進めるため、共有できるビジョンが必要。
- ・ 守るべきものの認識を共有し、優先度をつけ、意識的に守り、利用していくことがこれまで以上に重要。
- ・ 今までのやり方を続けることが必ずしも正解ではない。

◆ うきは市の土地の状況**管理の必要性**

- ・ 人口減少・高齢化の影響により、従前どおりに暮らすことが厳しくなる。
- ・ 安心して暮らし続けるには、土地を適正に管理することが必要。

**人口減少・高齢化の進展による影響**

人口減少対策を行っても減少は進む。
全ての土地をこれまでどおりに利用・管理することは不可能。

- ・ 市の税収は減少し、行政運営は厳しさを増していく。
- ・ 土地の利用・管理にかけられる費用や労力も減少していく。
- ・ 担い手不足が進行し、土地の管理水準は低下し、遊休地は増加する（担い手一人当たりの負担は増大する）。
- ・ 農林業など地域を支える産業にも影響が及ぶ。
- ・ 町並みの維持や道路・上下水道等のインフラの維持管理も困難に。

✓ 土地と関わりをもつ、うきは市の資源**豊かな水資源****九州でも有数の農業生産
（フルーツ王国）****暮らしや自然が織りなす
多彩な町並み・風景**

写真出典：
うきは市テロワールホームページ、
うきはフィルムコミッションホームページ、うきは市観光みらいづくり公社ホームページ

人口減少が進む中、何の対策も講じなければ、これまで維持してきた“資源”は縮小・衰退し、産業や日々の暮らしにも負の影響が生じる。

（ポイント）市土の利用・管理を進めるために、その担い手たちが共有できるビジョンとは？

◆ 目指す将来像と基本的な考え方

（1）目指す将来像

住み続けたい、住み続けられるまち

- ① 年代に関係なく、人と人とのつながりを感じられるまち
- ② 働きやすく、子どもから大人、高齢者まで誰もが暮らしやすいまち

ポテンシャルが発揮されるまち

- ① フルーツ王国・観光地としてのブランド力があるまち
- ② 美しい景観・町並み、豊かな自然を活かした生活の営み、土地利用ができるまち
- ③ 地下水と共生するまち
- ④ 土地・資源の持つ可能性を顕現化させ交流が進むまち

（2）土地利用・管理の方向性

- ① 自然環境と歴史・文化を基本とした地形や地域特性にあった利用
- ② 荒廃させず良好な状態で管理
- ③ 地域づくり、まちづくりへの展開を意識

（3）取組の方向性

- ① 土地の使い方を選ぶ
- ② 適切な都市・生活機能の配置を進める
- ③ 立場やエリア、分野を超えた連携
- ④ 変化やチャンスに機動的かつ柔軟に対応する姿勢の構築

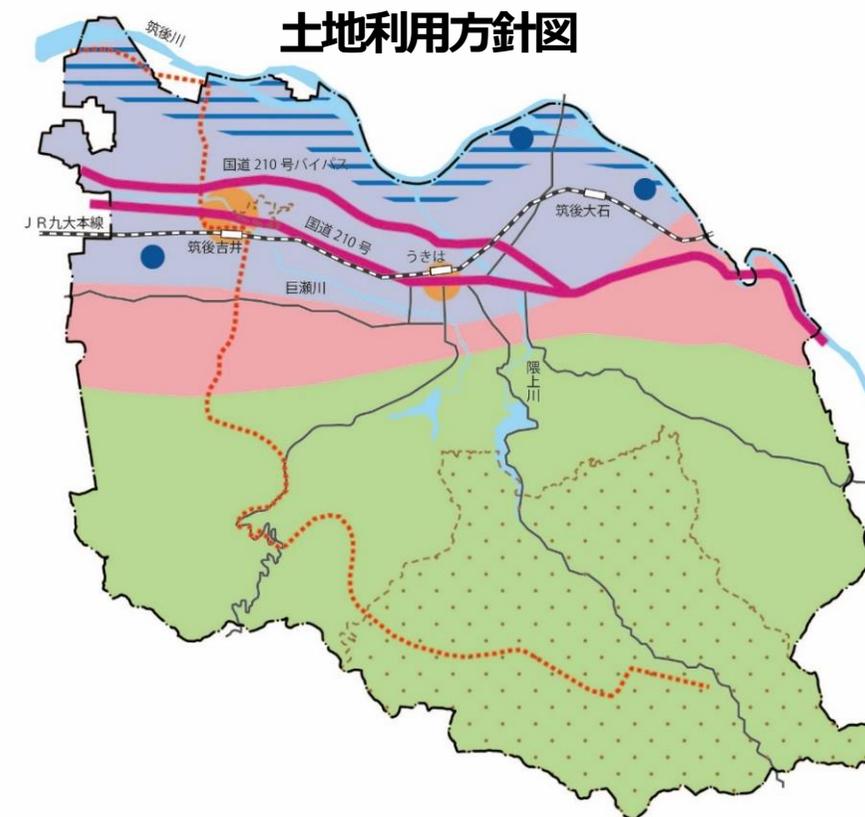
◆ ゾーン・エリア別の土地の利用・管理の方針

3つのゾーン

- 田園交流ゾーン
- 丘陵フルーツゾーン
- 森林交流ゾーン

4つのエリア

- 市街地エリア
- 工業エリア
- 筑後川親水エリア
- 街並み・景観保全エリア



（ポイント）土地の利用・管理の課題は何か？

※ 5つの柱ごとに、「現状と将来予測」を一体的に整理。

◆ 5つの柱

1. 集落機能の維持

2. 宅地・インフラ

3. 農地

4. 森林

5. 歴史文化・町並み、自然環境・景観

例えば・・・

（1）現状と将来予測

✓ 客観的なデータ等を踏まえて状況を整理

人口減少・高齢化の進展

現状

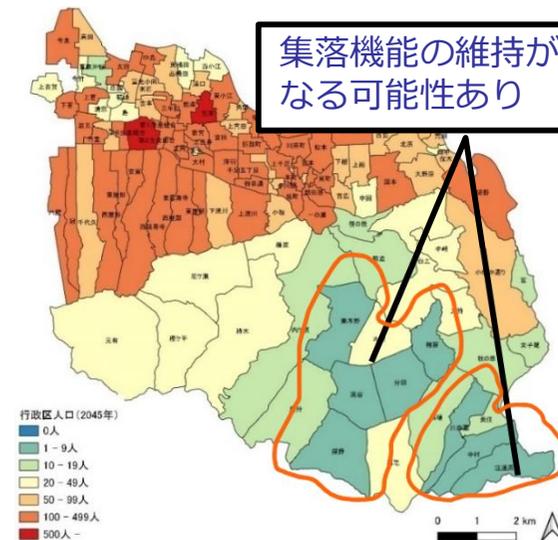
- 人口は、20年前と比べて約18%減少。
- 平野部の一部地区では、若い世代が増加。
- 高齢化は市全体で進行（特に山間地で顕著）
- H24豪雨被害をきっかけに、山間部から平野部への人口移動が進行
- 人口減少や高齢化、居住者意識の変化等により、地域活動や伝統的な行事の継続が困難に

将来予測

- 人口は、今後20年で約20%減少
- 山間部で過疎化や高齢化率50%以上の地区が拡大
- 集落の維持が困難になると予測される地区は18集落にのぼる

近年の変化や期待

- 地方移住の関心の高まり
- コミュニティに対する住民意識の変化



（ポイント）課題への対応が求められるエリアはどこか？

管理構想図

山間部

○集落

- ・地域活動やコミュニティの維持
(過疎化が進む中で地域の運営、棚田保全の体制・資金の確保)
- ・居住地として選ばれる安全で安心して暮らせる生活環境の形成

○農用地・農振白地

- ・棚田の維持・保全

平野部～山麓部

○既存市街地・集落

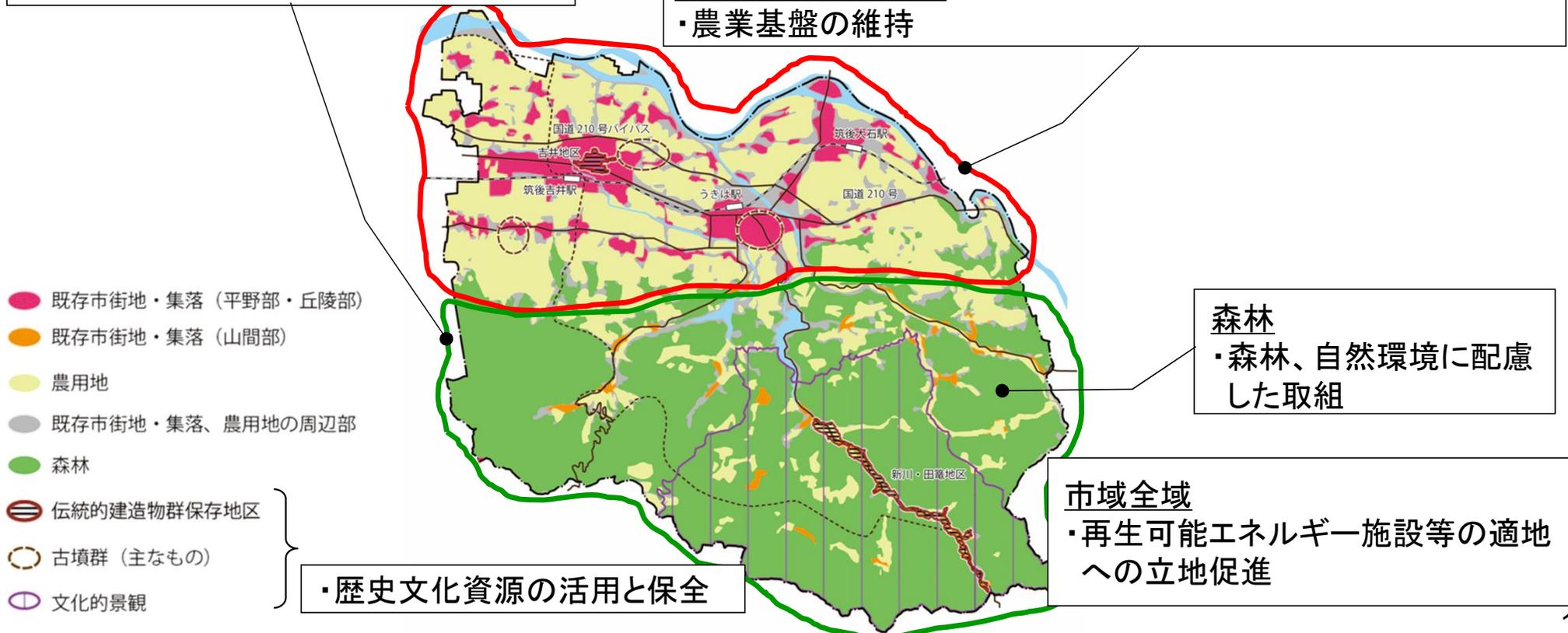
- ・定住人口の確保
- ・地域活動やコミュニティの維持
(空洞化が懸念される中での地域運営のあり方)
- ・居住地として選ばれる安全で安心して暮らせる生活環境の形成

○既存市街地・集落の周辺部

- ・地域活動やコミュニティの維持(新規住民との新しい地域運営)
- ・人口減少に対応した市街地・集落基盤の再構築

○農用地・農振白地

- ・農業基盤の維持



- 既存市街地・集落（平野部・丘陵部）
- 既存市街地・集落（山間部）
- 農用地
- 既存市街地・集落、農用地の周辺部
- 森林
- ⊖ 伝統的建造物群保存地区
- 古墳群（主なもの）
- ⊕ 文化的景観

・歴史文化資源の活用と保全

森林
・森林、自然環境に配慮した取組

市域全域
・再生可能エネルギー施設等の適地への立地促進

➤ 取り組んで良かったこと

- 庁内の関係部局間で現状や課題認識の共有が進み、目指すべき将来像や取組の方向性が明確化された。
 - ・これから策定予定の「都市計画」や「土地利用計画」の策定に向けて、課題点の洗い出しができた。
 - ・各課の抱える課題には共通項があり、部局間の連携、横串を刺すことが必要だと認識できた。
 - ・自分たちはどこに向かって仕事をするのか気付くことができた。
 - ・担当外の職員から自由な意見、新鮮な意見が聞けて、ためになった。
- 現実を直視できた。
 - ・これまで深く考えることなく仕事してきたが、今回の検討会によって、何に重きを置くべきか、実際にどう動くべきかを色々な角度から考えることができた。
 - ・現状及び予測される近未来を確認するこの管理構想は、今後の市の取組の方向性を正す仕掛けになるものと思う。

➤ 今後の動き、課題

- つくって終わりにしない。
 - ・これから進める「都市計画」策定に向けた検討においては、この管理構想が指針となると思う。
 - ・引き続き、管理の担い手不足や財源確保の困難さ等の洗い出しとともに、選択と集中の必要性を議論していく。
 - ・少なくとも年に1回は管理構想を振り返り、現状確認する機会を設けていく。
 - ・住民と話をしていく過程で、前向きな答が共有されれば、町が目指す次の大きな方向性も見えてくる。
- 関連計画への反映・調整・連携
 - ・管理構想の策定により、関連計画とより密な連携が図られるようになった。
 - ・今後予定している「農業振興地域整備計画」と「森づくり基本計画」の改定に当たっては、管理構想の考えを踏まえながら、ある程度優先順位をつけて、利用・管理を進めていく。ゾーニングもその方向性に合わせて進めていく。

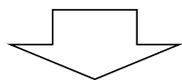
3. 地域管理構想の策定事例

概要

- 対象地区：長野県長野市中条地区（伊折区）
- メンバー：地域住民、中条地区住民自治協議会、長野市中条支所、長野県農業改良普及センター（第5回）、外部有識者（金沢大学林直樹准教授）
- 実施内容：2019年1月～2021年3月の間に、計6回ワークショップを開催。地域管理構想の策定に向け、地域の現況把握と将来予測、土地の使い方の検討・選択（地域管理構想図の作成）等を実施。

実施経緯

- 第1回（2019年1月20日（日））：現状把握等
- 第2回（2019年2月10日（日））：将来も維持していきたい場所・課題の検討
- 第3回（2019年3月10日（日））：将来的に維持できない場所・悪影響、土地利用の方向性の検討
- 第4回（2019年6月23日（日））：中心的な実施主体の検討
- 第5回（2020年1月26日（日））：具体的行動の検討
- 第6回（2021年3月13日（土））：地域のルール、今後の実施体制の検討、管理構想案のとりまとめ



自治会（総会）での報告、
区内全戸への管理構想の配布



全体の会場の様子



グループ討議の様子



とりまとめた「いおりの地域づくり未来戦略」

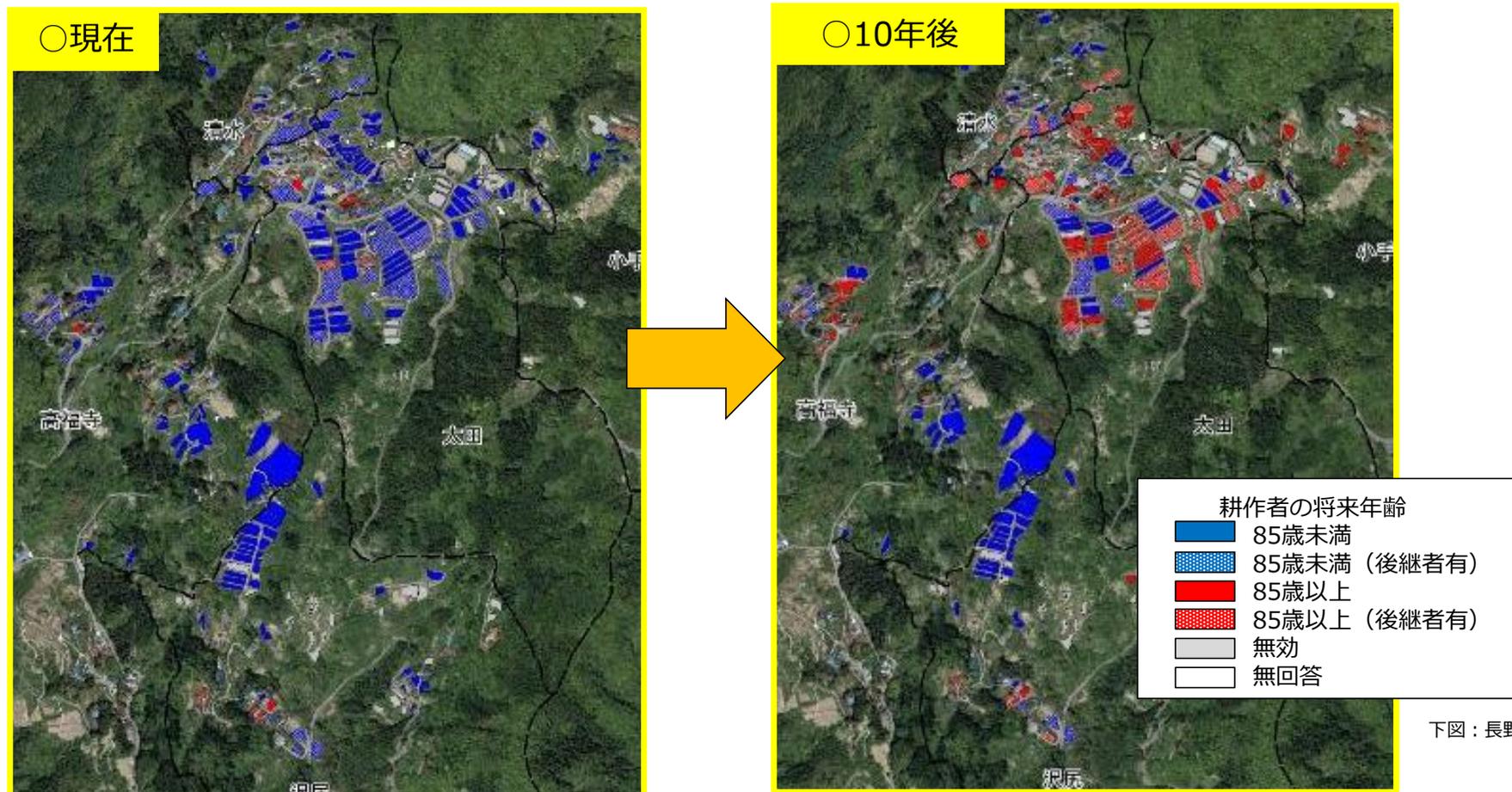
地域住民が話し合うワークショップを開催しながら以下(1)～(3)の取組を行う。

(1) 土地や地域の現状及び将来の状況の把握・共有

- ✓ 地域の資源状況、魅力、歴史、文化、自然環境等の把握
現況図から現在の土地の利用や管理の状況を把握する
- ✓ 地域の歴史や過去の土地の管理状況、過去の地域づくりの取組の振り返り
- ✓ 将来予想図をもとにした、10年後の見通しの把握、土地利用に限らない地域の将来像の設定や課題の整理

長野市中条地区地域管理構想の取組事例

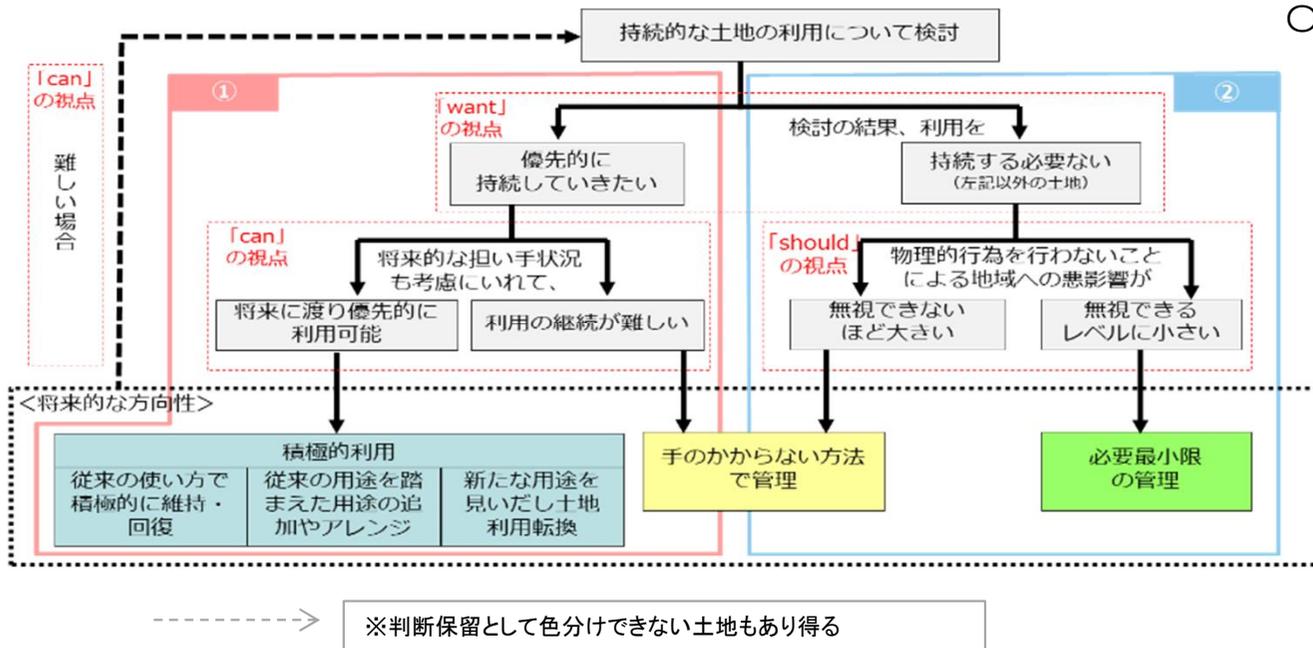
○現況図及び将来予想図の作成 〈現在と10年後の農地の耕作者年齢及び後継者の有無〉



(2) 地域管理構想図の策定

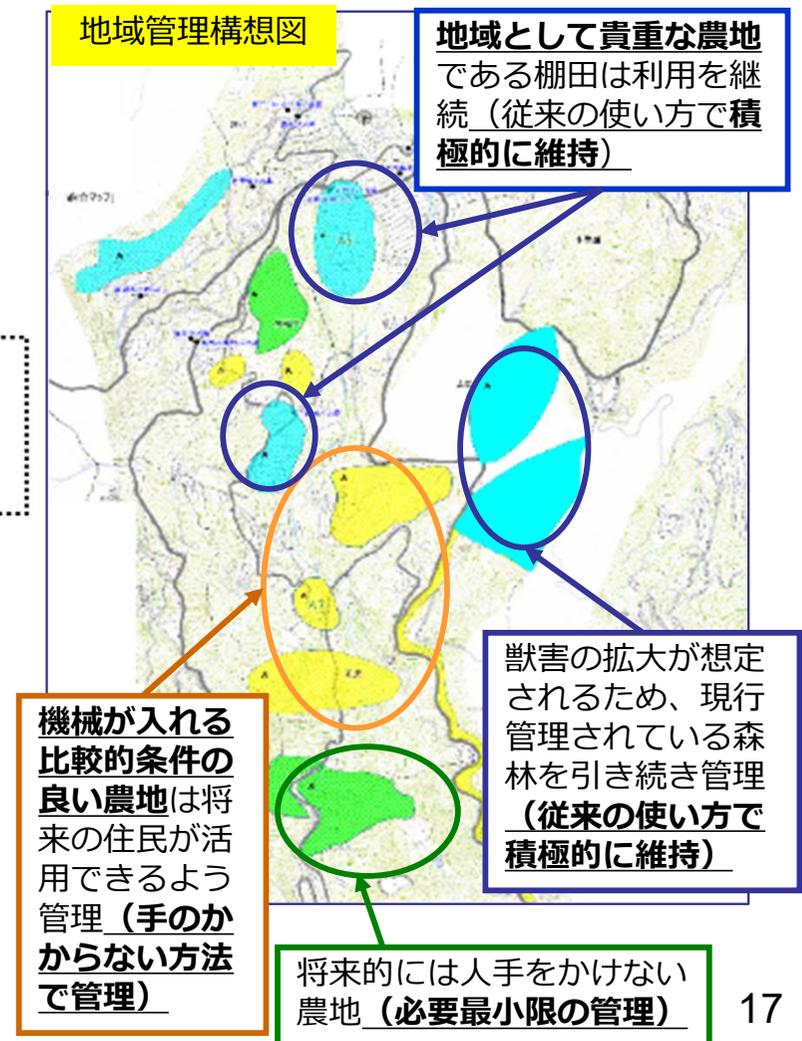
✓ フロー図参考に地域で選択した土地の使い方を具体的に地図上で見える化
 (一筆ごとではなくまとまったエリアとして検討。判断保留として色分けできない土地もあり得る)

○フロー図



長野市中条地区地域管理構想の取組事例

○地域管理構想図の作成



(3) 地域における行動計画と地域のルールの方策

- ✓ 具体的な利用・管理の手法や実施主体等について行動計画として整理
- ✓ 基本的に共有しておくべき、持続可能な土地利用や地域づくりを考えるにあたってのルールを設定

長野市中条地区地域管理構想の取組事例

< 枋倉の棚田での具体的な行動計画 >

取組目標：10年後も枋倉の棚田（景観）の維持・継承できる体制・しくみの構築

項目	着手時期（2020年度～2030年度）				地域内住民		地域外住民		組織・団体			行政		
	着手済	来年度から 2021年度～	5年以内 ～2025年度	5年目以降 2026年度～	所有者	その他	関係者	その他	事業者	自治協	その他	中条支所	長野市	長野県
ア 所有者の将来意向の把握 ※1	○													
イ 鳥獣被害対策 ※2		○			○		○						○	
ウ 農業機械の共同購入 ※3		○			○		○						○	
エ 地域の心の拠り所としての認識の共有・伝承 ※4		○			○	○	○	○		○		○	○	
オ 地域住民や移住希望者の耕作希望の把握			○			○	○							
カ 所有者の以外の耕作希望者の募集				○		○	○							
キ 集落営農組織化 ※5				○	○	○	○	○						
ク 栽培作物・手法の統一化				○	○	○	○							
ケ 販路の確保				○	○	○	○	○	○					○

(効果)

- ・ 棚田や周辺の農家による組織が立ち上がり、中山間地域等直接支払制度を再開
- ・ 個人では考えているような、当たり前と思われることも含め、地域住民や地域に関わる人と共有して、互いの理解が深まった

※1 中山間地域等直接支払制度（R2～） ※2 外周電気柵を共同作業として実施 ※3 乾燥機の購入 ※4 次世代への伝承 ※5 20年先を見据えて

< 地域で共有しておきたい5つのこと >

- ①大切な景観を守るために、景観を壊してしまう土地利用は慎重に！（棚田周辺への太陽光パネル設置など）
- ②移住者が後から戸惑うことがないように、参加してもらいたい共同作業や役回り、この「共有しておきたい5つのこと」など、地域内で当たり前のことも含めて、移住者が移り住む前に必ず伝達を！
（側溝掃除や草刈りなどの共同作業の時期や頻度、消防団や自治会の活動への協力（役回り）、区費の支払いなど）
- ③森林や農地の維持管理が困難になってきたら、地域の人に相談を！
- ④この地を離れるときは、引っ越す前に、引っ越すことや土地や建物のその後について、地域の人にもひと言！
（土地や建物の所有や管理をどうしたいのかなどの意向、土地や建物の処分をどうしたらよいかなどの相談など）
- ⑤年に一回は地域のことをみんなで話し合う機会を！

4. 策定促進に向けた国土交通省の取組

○令和5年7月に閣議決定した、国土利用計画(全国計画)において、管理構想を全国で進めることとされた。

(策定にあたる財政的・技術的な支援)

- ・令和4年9月に「策定の手引き」を作成。
- ・現在、国土交通省では、モデル事業による策定支援を実施。
 - ・現在、9件支援中。うち、R5年度の新規採択は、奈良県野迫川村など、4件。
 - ・R5年度は、東栄町で管理構想を策定済み。うきは市でパブコメ段階(12月～)。



市内職員の検討部会（うきは市）

(有識者等による詳しい講習会)

- ・管理構想に関する講習会を開催(一部は、HPよりアーカイブ配信)

- ・R5/10/19管理構想研修会「入門編」を有識者と連携の上、実施。
市町村・都道府県担当者など267名が参加
- ・R5年度に、①市町村職員向けの模擬体験(奈良県)、②地域住民向けの講習会(愛知県東栄町)、
③管理構想に取り組む地域住民によるオンラインによる意見交換会を実施



市町村管理構想・地域管理構想 講習会

**人口減少社会における
土地の利用・管理と地域づくり**
～これからの地域の土地の使い方をみんなで考えよう～
令和5年10月19日(木)14:00～16:30(オンライン開催)

入門編の開催

(策定にあたる負担軽減)

- ・各自治体における負担軽減のため、管理構想は、都道府県や市町村が作成する国土利用計画と一体的に策定することが可能。

- ・R5/9/29管理構想と国土利用計画が一体作成可能である旨の局長通知を発出
- ・R5/10/31 都道府県担当者会議を開催し、趣旨を説明。

(策定後の財政上のメリット:関係局との連携)

- ・市町村管理構想等に位置づけられた区域は、都市計画区域外における地域生活拠点の形成に対する支援を受けられる。
- ・市町村管理構想において、地域生活拠点として位置づけられた区域は、まちづくり連携砂防等事業の対象エリアとなっている。

①様々なルートを通じた普及啓発

・人口減少の課題に気づいていない・正面から向き合っていない自治体や、管理構想を「知らない」自治体が多数であるため、あらゆる機会を通じた普及啓発の取組が重要。

②管理構想策定にあたっての負担軽減

・モデル事業では、策定にあたり多くの労力が必要とされることから、デジタルの活用など策定方法の見直しや、支援体制の充実等を通じた、負担軽減を図ることが重要。

③計画行政としての枠組み強化

・国による全国的な視点に加えて、都道府県・市町村・地域が、それぞれに求められる取組を計画として策定し、実行していくことが重要。

・国土利用計画等への位置づけも念頭に、管理構想の実効性を図る観点から、その位置づけのあり方について、引き続き検討していくことが重要。