

山梨県の土地利用の動向

1976年の土地利用



2009年の土地利用



土地利用_H21

- 森林
- 水田
- 畑・果樹園
- 裸地・公園等
- 宅地・市街地
- 河川・湖沼



*土地利用区分:国土数値情報の区分を「3.水収支の検討」に合わせて変更

資料:国土交通省 国土数値情報(土地利用細分メッシュデータ(昭和51年度、平成21年度))「山梨」

出典:山梨県水資源保全検討委員会第3回委員会資料の水資源実態等調査の調査結果

人口減少社会の暮らし①

- 今後、まちは、面的に縮小するのではなく、空き家化・空き地化・放置地化された土地・建物がまだら状に点在しながら、**スポンジ状に集住の低密化**が進行



- 公共施設・商業・教育・医療・福祉系施設などの生活関連施設・公共公益施設の撤退・統廃合により、**日常生活圏は今よりも更に広域化**
(今より遠方の施設を利用せざるを得ない市民の増加)

- その一方、公共交通サービスの減便・撤退による**交通サービス空白化**エリアの増加
(デマンド型(予約型乗合交通)サービスの必要性UP)



売れない空家



放置化した空家

スポンジ状に集住が低密化するまち～例) 埼玉県の郊外住宅地



- 最寄駅: 東武東上線 (池袋駅から約45分)
- 最寄駅からバス&徒歩 (バス1時間に2～3本)
- コンビニ・スーパー : 徒歩圏内になし




地図出典: googleMap

郊外住宅地の放置化・放棄化問題



The collage includes:

- A white house partially obscured by dense green foliage.
- A utility pole with a sign that reads '各 不法投棄厳禁!!' (Prohibit illegal dumping!!).
- A utility pole with a sign that reads '1.2km圏内の使用禁止は危ない!!' (Prohibition of use within 1.2km is dangerous!!).
- A blue house with a gabled roof, surrounded by tall grass and weeds.
- A two-story house with a balcony, with blue tarps and debris in the foreground.
- A concrete wall with graffiti and a small structure behind it.

常住住民3名の限界集落～鳥取県智頭町板井原集落

- 鳥取県智頭町中心地から約3kmの山村集落
- 昭和40年代にほとんどの住民が町の中心部へ移住
- 2004年鳥取県伝統的建造物群保存地区選定
- 集落内建物：現在、約23軒程度

過疎化開始から約50年後の現在

- ・ 本来の住人：1名
- ・ 喫茶店「歩とり」の経営者1名
- ・ 地域おこし協力隊1名
- ・ 春から秋のみ移住する夫婦2名



人口減少社会の暮らし②

■ 土地所有の不明化・グローバル化と利用も売買も困難な土地のデッドストック化

- ・ 国土面積の8%の農林地が今後30年のうちに相続等の際に登記放棄され、土地所有者が不明化し、土地の管理放棄、登記放棄の増加（東京財団の試算）
- ・ 東日本大震災の復興でも、所有者不明・相続未処理の土地が多数存在することが、移転用地の取得に深刻な影響

■ 外国資本による森林取得の増加

- ・ 林野庁：平成18年～25年外国人等による森林取得が計79件980haと年々増加
- ・ 国際的な水資源の争奪の激化
- ・ 土地の所有・利用実態を把握するための確立された情報基盤（土地台帳等）がない
→ 自治体が条例を制定し、水源地の土地売買の事前届出を義務化（山梨県も条例制定済）
- ・ 外国資本による土地取得の規制や、森林・水資源等の保全のための適正な土地利用を規制・誘導が行える法制度そのものがない

■ 管理放棄の進展・徴税不可の土地の増加

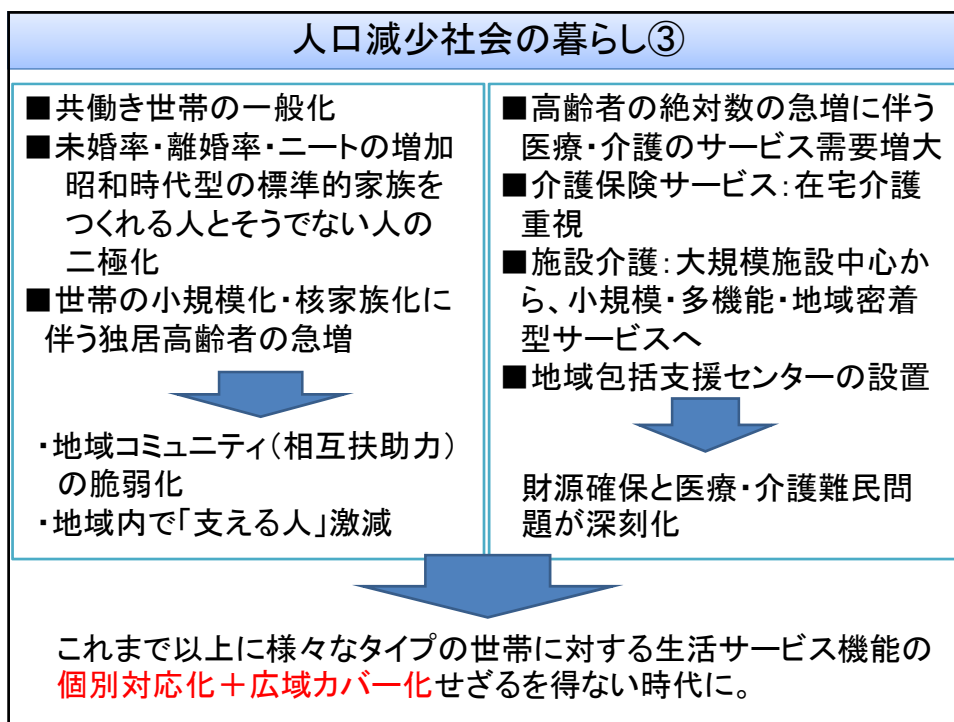
- ・ 土地所有者が村外、県外、国外在住といったケースの増加



今後のまちづくりにおける合意形成・徴税
などにおいて、大きな足かせに



北海道水資源の保全に関する条例に基づき指定された水資源保全地域（千歳市）



人口減少社会の暮らし⑤

コンパクトシティでイメージされる、歩いて楽しい個性的な店舗が集まった活気ある中心市街地は、高密度に居住する東京の吉祥寺や自由が丘などの限定的なまちの話。



シャッター街化した
中心市街地



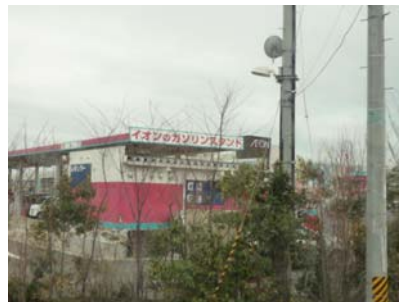
↑歩いて楽しい自由が丘のまち



↑神戸の復興した商店街
(パチンコ屋、ドラッグストア、
チェーン店がほとんど)

人口減少社会の暮らし⑥

- 大型ショッピングセンター・コンビニが社会インフラとして益々重要に
 - ワンストップで何でも揃えられる場としてライフスタイルに既に定着
 - ・ 東日本大震災時のイオン: 地震2日後から東北地方の約70%の店舗で何らかの形で営業再開、一部店舗では、避難所として提供、防災協定に基づき自治体への支援物資提供実施。
 - コンビニ: 銀行ATM、公共料金の支払い、公的証明書の発行、トイレ、高齢者等へ個別弁当宅配弁当(＋安否確認)などの役割
- 今後は、むしろ、物流インフラの厚みや多重性を有する大型SCに
撤退されないまちづくりを目指すべき




↑イオン石巻SC(一時避難場所に。最大2200名の被災者受け入れ)




人口減少社会の暮らし⑦

■産業施設の立地戦略
 : 今後、生産年齢人口の減少の中で、**労働力の確保が可能なエリア**を重視(=ある程度の集住密度のある地域からのアクセス性重視)

【人口減少社会で重視されると考えられる視点】

- 労働力の確保可能性 (+従業員の生活環境)
- 本社、自社工場・関連企業、市場への近接性
- 交通網
- インフラ整備状況(エネルギー・上下水道など)
- 地価



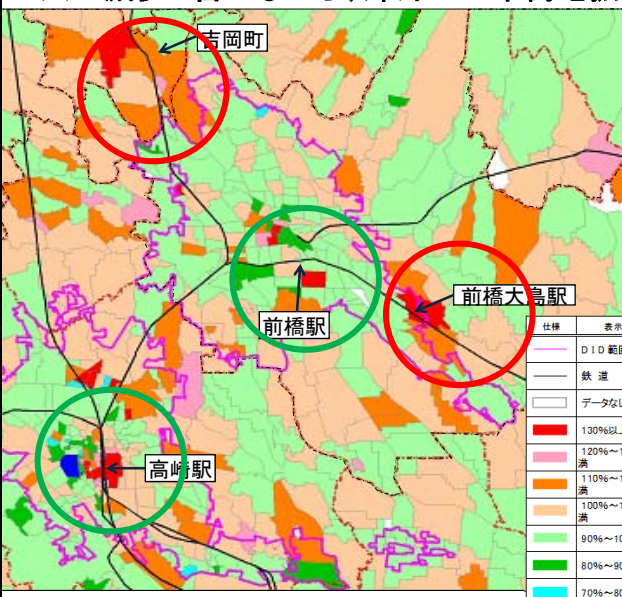




↑物流不動産企業プロジスの物流施設内の従業者用施設(食堂・コンビニ・託児所等)



人口減少社会の暮らし⑧

■人口減少と言いながら、郊外への市街地拡散は止まらない

群馬県前橋市の中心市街地から周辺の吉岡町(非線引き)などへ人口が流出



仕様	表示内容
—	D I D 範囲
—	鉄 道
□	データなし
■	130%以上
■	120%~130%未満
■	110%~120%未満
■	100%~110%未満
■	90%~100%未満
■	80%~90%未満
■	70%~80%未満
■	70%未満

出典：群馬県国土整備部都市計画課作成資料

都市計画規制の枠組み①

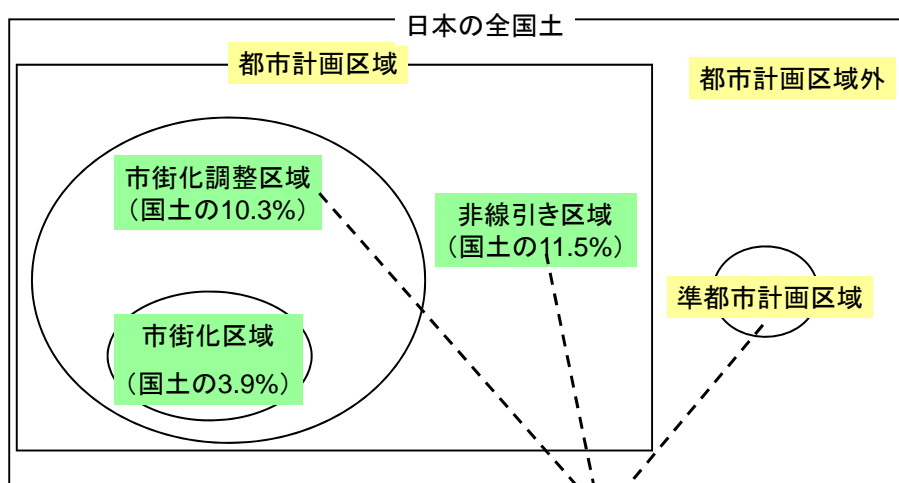


都市計画区域・準都市計画区域内では、都市計画法と建築基準法により、区域外と比べて様々な規制が設けられている。

- 市街化区域: 優先的かつ計画的に市街化を進める区域
- 市街化調整区域: 市街化区域とは反対に、市街化を抑制する区域

この区域は、開発行為は原則として抑制され、都市施設の整備も原則として行われぬ。ただし、市街化調整区域でも基準を満たせば開発は可能。

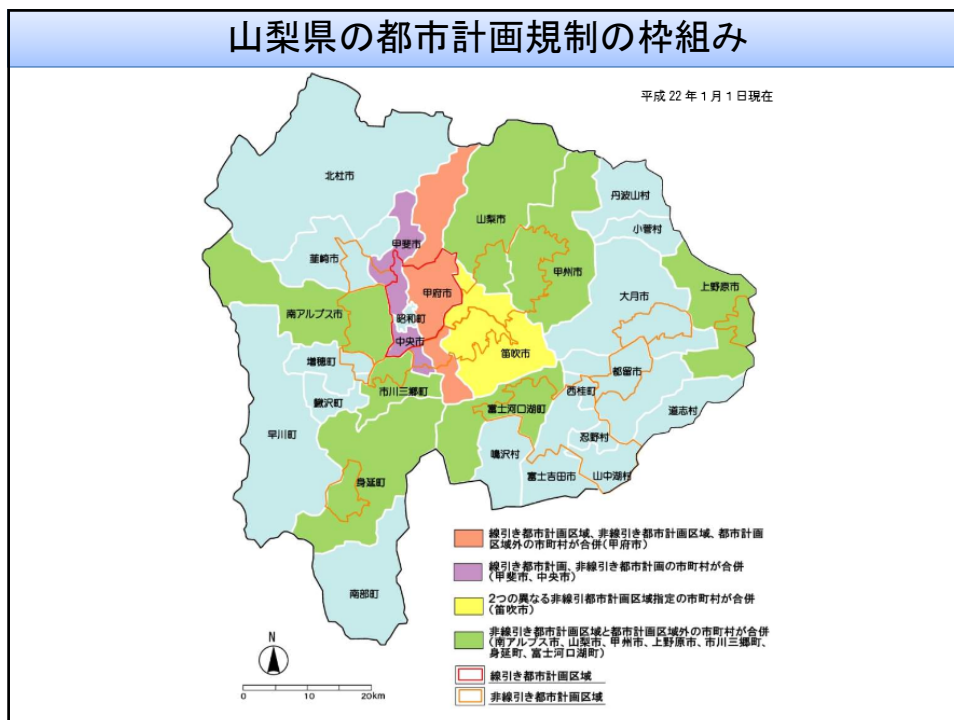
都市計画規制の枠組み②



用途地域の定めのない区域が存在

- 市街化区域: 必ず用途地域定める
- 市街化調整区域: 原則として用途地域を定めぬ

山梨県の都市計画規制の枠組み



市街化調整区域における開発規制の緩和による影響

市街化調整区域における開発規制の緩和制度利用の自治体増加

【都市計画法34条11号】 (3411条例)

市街化調整区域は、原則として、市街化を抑制すべき区域であるが、市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成されている地域のうち、条例で定めた区域内で、開発行為が可能となる規制緩和手法



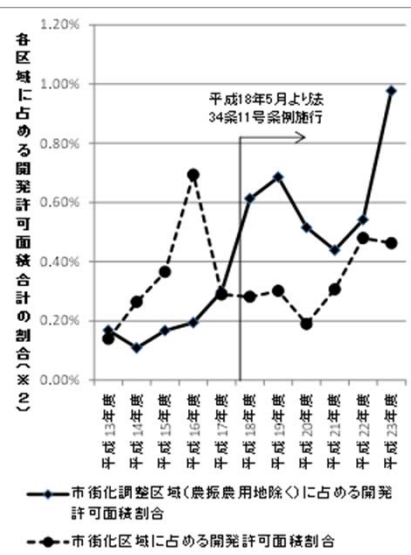
しかし、近年、3411条例による影響が深刻化してきたため、3411条例の区域指定の全面的な廃止に踏み切った自治体(大阪府堺市や埼玉県川越市)などが出現



事例紹介:川越市の3411条例による規制緩和の影響
 :H18年5月制定、H23年9月廃止

事例：埼玉県川越市の市街化調整区域の開発許可緩和条例の影響

- 3411条例施行前からH24年度1月までの人口変化
:33,3万人→34,5万人
- 約6年間で、計155.5haの農地・樹林地等が個別散在的に喪失
- 新築住宅増加による固定資産税収入の増加
- 生産年齢人口の減少には、歯止めはかからず



川越市の開発許可面積割合の推移

川越市名細地区(調整区域)の3411条例による開発実態

市街化区域
農振農用地区域(田・畑)
地域森林計画対象の私有林(森林法に基づく)

3411条例による宅地開発
市街化区域
農振農用地区域(田・畑)
地域森林計画対象の私有林(森林法に基づく)

750m

市街化区域
東武東上線

↑森林法に基づく地域森林計画対象の私有林
(林地開発許可により、自動的に3411条例の対象区域に)

↑農振農用地区域に囲まれた3411条例による宅地開発
(農振法で農振除外されると、自動的に3411条例の対象区域に)

川越市の生産年齢人口推移

生産年齢人口

平成12年—平成17年：9262人の減少

平成17年—平成22年：8994人の減少

平成22年—平成27年：15646人の減少

平成27年—平成32年：9725人の減少

平成32年—平成37年：6420人の減少

←3411条例の施行
平成18年5月
～平成23年9月

年齢別人口構成の推移

	総人口	年少人口 (0歳～14歳)		生産年齢人口 (15歳～64歳)		老年人口 (65歳以上) (うち75歳以上)	
		人数	割合	人数	割合	人数	割合
平成7年 国勢調査	323,353人	49,836人 (15.4%)		241,110人 (74.6%)		32,407人 (10.0%)	(12,621人 3.9%)
平成12年 国勢調査	330,766人	47,041人 (14.2%)		241,301人 (73.0%)		42,424人 (12.8%)	(15,989人 4.8%)
平成17年 国勢調査	333,795人	45,513人 (13.6%)		232,039人 (69.5%)		56,243人 (16.9%)	(21,042人 6.3%)
平成22年推計	341,877人	44,460人 (13.0%)		223,045人 (65.2%)		74,372人 (21.8%)	(28,811人 8.4%)
平成27年推計	340,536人	42,149人 (12.4%)		207,399人 (60.9%)		90,988人 (26.7%)	(38,287人 11.2%)
平成32年推計	336,211人	39,871人 (11.9%)		197,674人 (59.0%)		97,666人 (29.1%)	(49,173人 14.7%)
平成37年推計	326,400人	36,775人 (11.3%)		191,254人 (58.8%)		97,371人 (29.9%)	(58,844人 18.1%)

生産年齢人口 1万6千人減少
(平成27年→37年)
1年で平均1600人減少

75歳以上人口 2万人増加
(平成27年→37年)
1年で平均2000人増加

出典：川越市総合計画後期基本計画(平成23～平成27年度)

川越市地区別の人口変化率

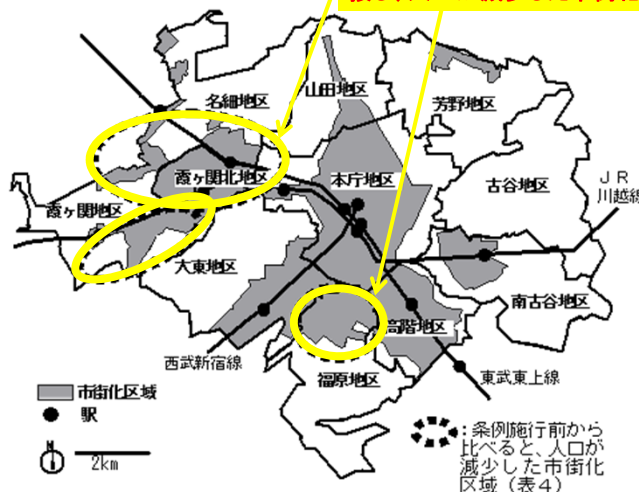
表 川越市における地区別の3411条例による開発許可と人口変化の動向

地区名	3411条例による 開発許可(※1)			地区面積に 占める3411 条例による 開発許可面 積割合 (※2)	条例施行前からの人口変化率(※3)			地区 全体
	件数	区画 数	面積 (㎡)		市街化区 域のみに 属する町	市街化区域 と調整区域 にまたがる 町	調整区 域のみに 属する町	
霞ヶ関北	-	-	-	-	93.9%	-	-	93.9%
名細	292	1194	343,105	3.0%	93.7%	106.0%	115.5%	107.4%
霞ヶ関	196	1098	288,949	2.1%	96.8%	107.5%	104.9%	104.6%
福原	57	249	66,539	0.6%	-	98.4%	104.2%	103.9%
高階	18	114	30,021	0.5%	101.3%	103.5%	95.3%	101.8%
本庁	63	199	59,943	0.3%	101.8%	101.0%	100.5%	101.7%
南古谷	164	662	175,060	2.0%	137.2%	103.2%	119.3%	112.4%
芳野	98	341	77,276	0.8%	0.0%	-	110.5%	110.5%
山田	130	454	125,084	2.0%	-	106.3%	113.2%	108.6%
古谷	68	233	65,424	0.5%	-	-	101.7%	101.7%
大東	109	400	101,765	0.9%	町名地番整理事業中(※4)			105.5%

川越市地区別の人口現況からみた課題～まちは使い捨てか？

- 公共投資をしてきた既成市街地、計画的市街地は、空洞化が進行（「焼畑的」都市計画によるまちの使い捨ての進行）

宅地開発が多発した調整区域に隣接・近接し、人口が減少した市街化区域



- 開発需要の奪い合いの中で、周辺より緩い開発規制による外部不経済が顕著化

- これまで公共投資を行ってきた道インフラ（特に下水道・公共施設等）の持続可能性や既成市街地の新陳代謝（世代交代）に影響大

都市機能・住宅開発の立地コントロール関わる法制度・計画の課題

■ 都道府県による都市計画区域マスタープラン

: 市町村による都市計画マスタープランとの整合性が不明確

■ 総合計画の土地利用構想図、都市計画マスタープラン

: 理念のみで都市機能や住宅開発の立地コントロールとしてほとんど実効性なし

■ 開発許可制度: 都市機能・居住機能の個別散在的な開発に歯止めかからず

: 地方分権化による広域調整機能の低下を背景に、市町村の規制緩和施策が横行
: 道路要件や排水要件など、基準に合えば、開発が許可される仕組み

■ 暮らしに関わる他分野の計画: 都市計画との連携は極めて不十分

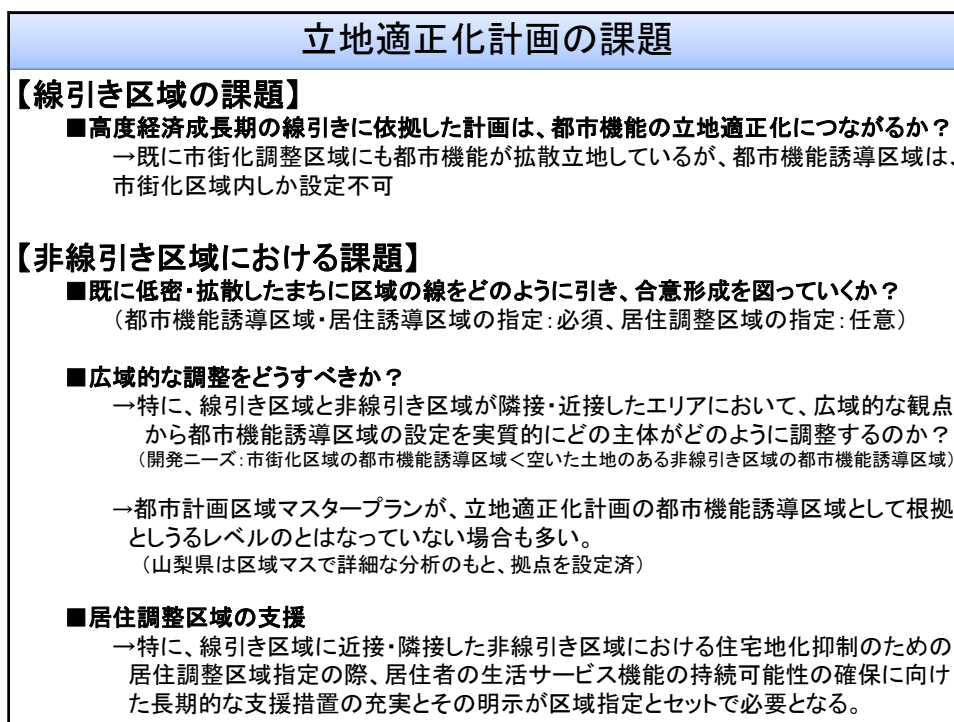
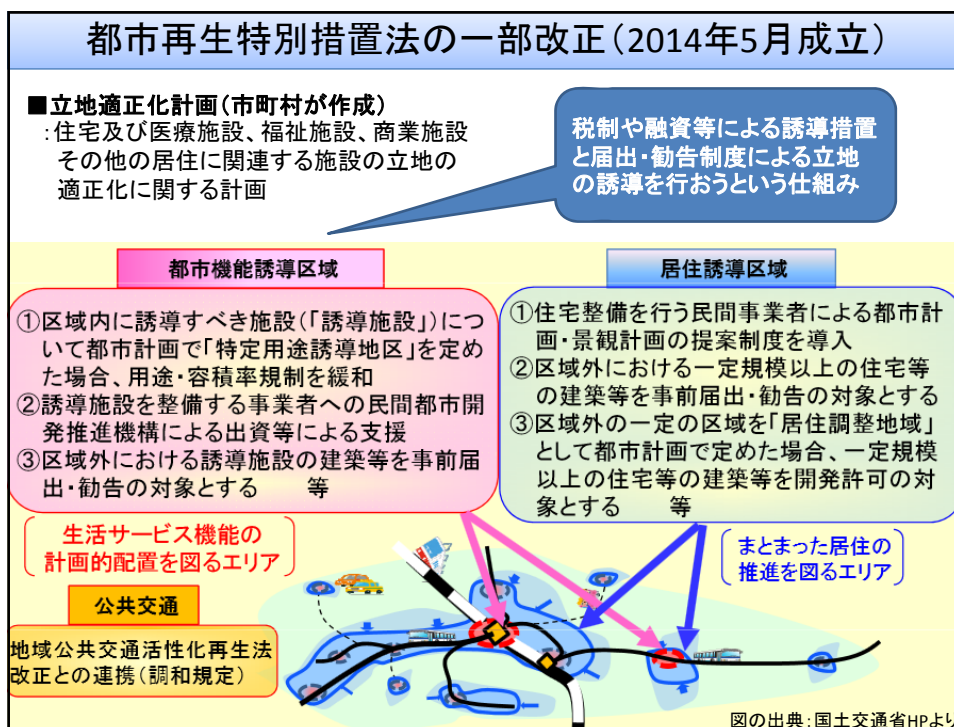
: 医療福祉系施設等の公共施設等の立地の適否を判断しうるマスタープランや基準がないため、結果的に、どこでも立地が許容されるのが現状。
(まちづくり三法改正で開発審査会で審査されるようになっても何も変わらない)

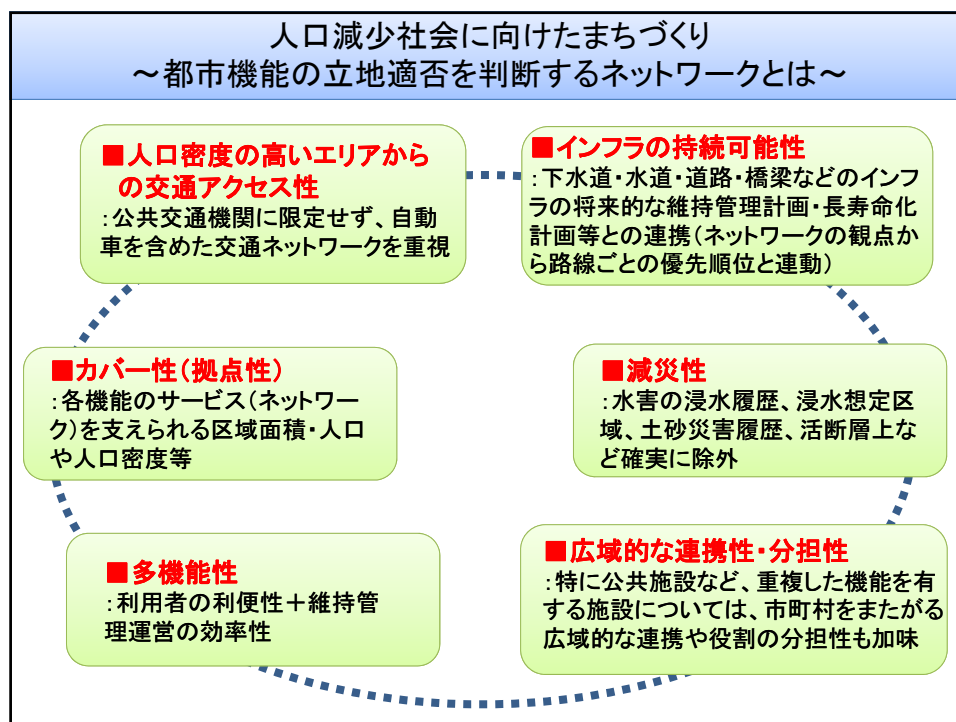
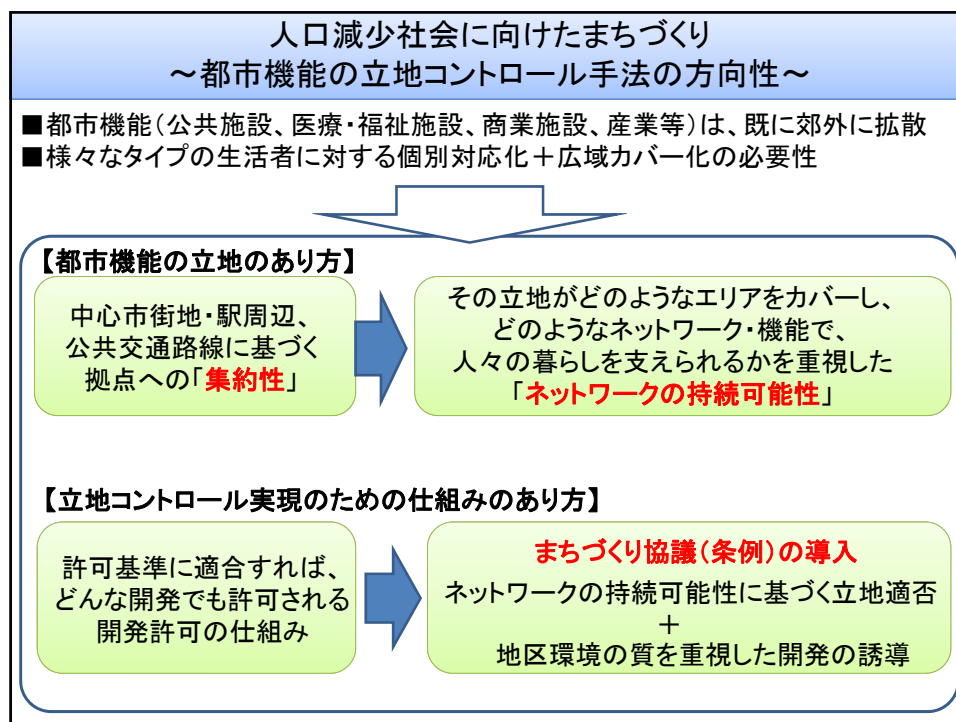
■ インフラの維持・管理計画

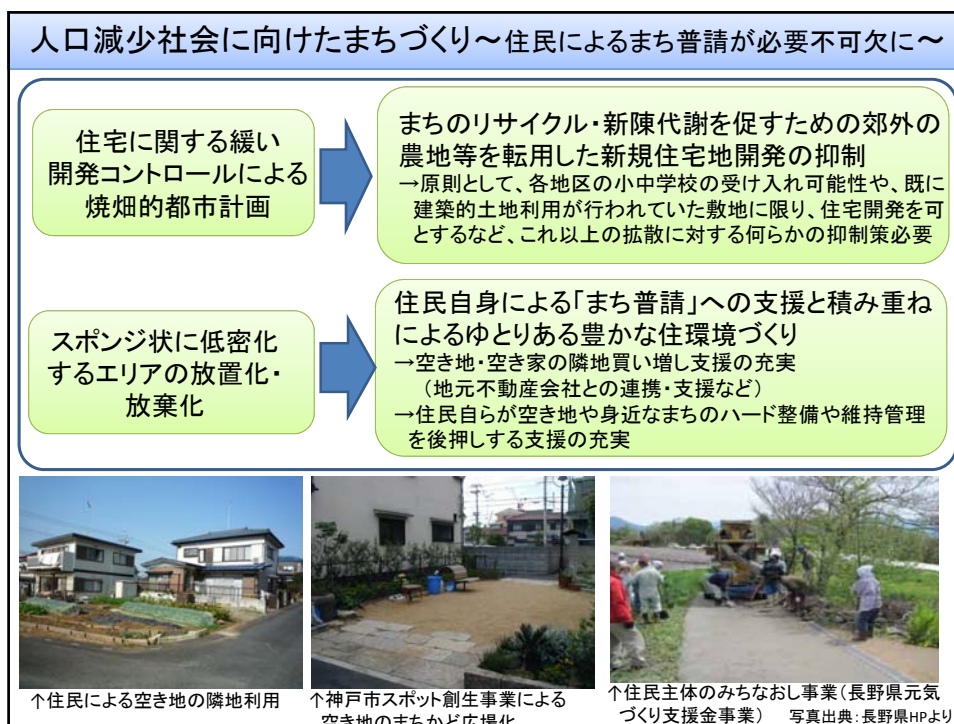
: 個別施設ごとに、メンテナンスサイクルをどうまわすかがメイン

■ 公共施設等適正化計画

: 集約・統廃合を視点とはしているが、財政面から見た経済的計算からの視点のみで、空間計画としての視点はない。







ありがとうございました！