

# 市街化調整区域大規模既存集落の土地利用動向の実態と 今後の適正管理のあり方に関する研究

令和5年度 豊橋市大学研究活動活動費補助金  
事業報告

---

浅野 純一郎(豊橋技術科学大学大学院教授)

2024年3月25日(月)  
オンラインにて

# 研究の背景

## ■ 社会の流れ(外的要因)

- ・1968年都市計画法による区域区分導入から50年超
- ・人口増加+都市拡大から人口減少+都市縮小・スポンジ化の時代へ
- ・2000年都市計画法改正による区域区分・開発許可制度の弾力化
- ・コンパクトシティ施策の要請

→ 調整区域集落の衰退への対応は？  
調整区域集落の位置づけは？

## ■ 地域性(内的要因)

- ・市街化調整区域における大規模既存集落の存在及び形成
  - ・工業都市特有の土地需要と都市構造
  - ・開発許可制度祖型の比較的厳格な運用の継続
- 高い調整区域人口率(22.0%は全国平均10.5%の2倍以上)  
線引前宅地の多さ・・・開発許可制度の必要性

Cf. 1970年の調整区域人口率:23.1%(1975年時では22.8%)

# 研究の全体構成と2023年度の目的

## ■研究の全体構成

- ①市街化調整区域大規模既存集落(大字)の立地特性分析(2022年度実施)
- ②大規模既存集落住民の居留意向及び居住選好に関わる大要分析(同上)
- ③大規模既存集落住民の居留意向と居住選好に関わる詳細分析
- ④モデル大規模既存集落における集落空間分析
- ⑤調整区域土地利用コントロールの先進地の事例分析
- ⑥土地利用政策の提案
- ⑦土地利用施策導入のシミュレーション分析(2024年度予定)

## ■本年度の目的

上記の③～⑥を行う。ただし、⑥は簡潔な見通しにとどめる。以下で③が第一部、④⑤は第二部、⑥はまとめが該当。

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## 2022年度調査の再構成

→ 衰退集落と人口維持集落との構造差の分析を本年度は実施。

### ■ 集落構造評価調査

- ・行政資料や統計データ
- ・調整区域集落の全体状況を把握する目的
- ・共通尺度の設定・・・人口要件、開発建築許可要件、立地要件
- ・多変量解析の適用・・・主成分分析～クラスター分析

### ■ 集落アンケート調査

- ・世帯票による悉皆アンケート調査
- ・居住者の生活実態、生活環境評価の実態、居住要因等の把握
- ・典型集落の抽出(5集落)
- ・具体的回答項目・・・  
回答者の属性、居住の経緯、家族構成の変化、  
土地家屋概況、日常生活環境評価、日常生活移動実態、  
集落の課題認識、今後の居留意向等

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 調査対象集落

### ・ 衰退集落

西郷集落  
小沢集落

### ・ 人口維持集落

石巻集落  
豊栄集落  
豊南集落

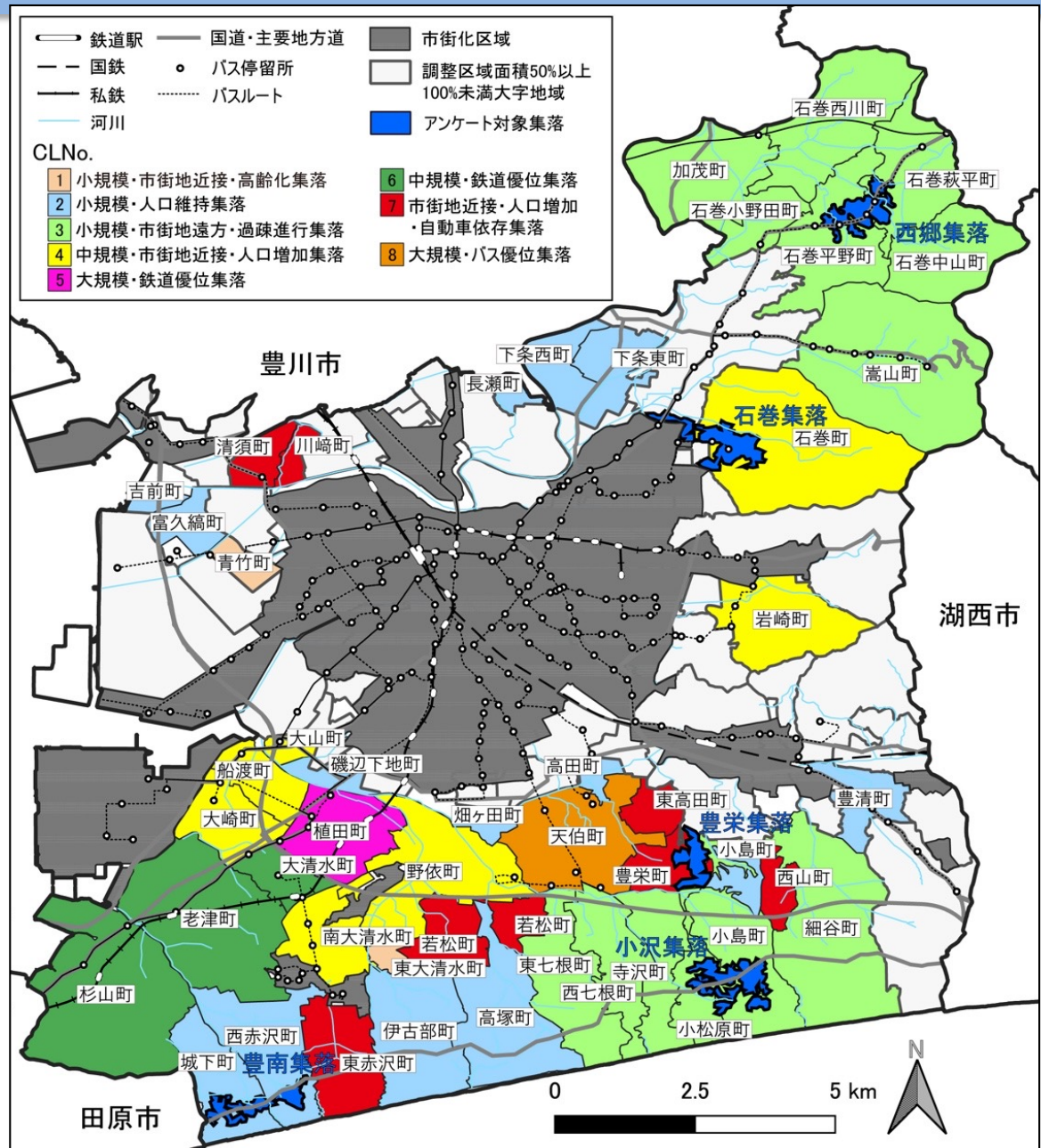


図1 集落特性因子でみた構造特性と大規模既存集落の分布状況

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■住民の属性

### 農家の別

- ・ 専業農家割合が高い: 西郷、小沢、豊南 → 衰退集落
- ・ 非農家の割合が高い: 石巻、豊栄 → 人口維持集落

表2 アンケート回答者の属性

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
農家の別	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
専業農家	46	34.3	15	11.9	7	15.9	33	29.7	42	48.8	143	28.5
兼業農家	40	29.9	36	28.6	3	6.8	13	11.7	4	4.7	96	19.2
農家ではない	48	35.8	75	59.5	34	77.3	65	58.6	40	46.5	262	52.3
居住年数	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
3年未満	3	2.0	2	1.3	2	3.7	4	2.9	2	2.1	13	2.2
3年以上10年未満	8	5.3	11	6.9	10	18.5	6	4.4	5	5.3	40	6.7
10年以上	140	92.7	147	91.9	42	77.8	127	92.7	87	92.6	543	91.1
建坪・敷地の平均面積	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)	平均 (m <sup>2</sup> )	回答 (件)
建坪	193.1	119	163.9	144	186.2	46	172.2	117	203.2	78	180.9	504
敷地	522.1	112	513.4	136	580.8	48	606.8	112	729.4	76	577.6	484
車の平均所有台数	平均 (台)	回答 (件)	平均 (台)	回答 (件)	平均 (台)	回答 (件)	平均 (台)	回答 (件)	平均 (台)	回答 (件)	平均 (台)	回答 (件)
乗用車	2.2	152	2.1	159	2.2	54	2.4	140	2.4	92	2.3	597
作業用車	1.5	29	1.1	84	1.1	34	1.9	76	1.6	15	1.4	238
平均家族人数	平均 (人)	回答 (件)	平均 (人)	回答 (件)	平均 (人)	回答 (件)	平均 (人)	回答 (件)	平均 (人)	回答 (件)	平均 (人)	回答 (件)
世帯人数	3.72	119	3.38	121	3.72	39	3.63	116	3.62	81	3.59	476

※「農家の別」「居住年数」各項目の縦集計の合計が100%



# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■住民の属性

居住年数・・・10年以上居住者の多さ(全集落)、  
10年未満居住者の流入(豊栄)

建坪・敷地面積・・・敷地面積577.6㎡、家屋延べ床面積180.9㎡(全体)

車・・・一世帯保有数の多さ、平均家族人数・・・市平均(2.46人)より多い

表2 アンケート回答者の属性

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
農家の別	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
専業農家	46	34.3	15	11.9	7	15.9	33	29.7	42	48.8	143	28.5
兼業農家	40	29.9	36	28.6	3	6.8	13	11.7	4	4.7	96	19.2
農家ではない	48	35.8	75	59.5	34	77.3	65	58.6	40	46.5	262	52.3
居住年数	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
3年未満	3	2.0	2	1.3	2	3.7	4	2.9	2	2.1	13	2.2
3年以上10年未満	8	5.3	11	6.9	10	18.5	6	4.4	5	5.3	40	6.7
10年以上	140	92.7	147	91.9	42	77.8	127	92.7	87	92.6	543	91.1
建坪・敷地の平均面積	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答
	(m <sup>2</sup> )	(件)	(m <sup>2</sup> )	(件)	(m <sup>2</sup> )	(件)	(m <sup>2</sup> )	(件)	(m <sup>2</sup> )	(件)	(m <sup>2</sup> )	(件)
建坪	193.1	119	163.9	144	186.2	46	172.2	117	203.2	78	180.9	504
敷地	522.1	112	513.4	136	580.8	48	606.8	112	729.4	76	577.6	484
車の平均所有台数	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答
	(台)	(件)	(台)	(件)	(台)	(件)	(台)	(件)	(台)	(件)	(台)	(件)
乗用車	2.2	152	2.1	159	2.2	54	2.4	140	2.4	92	2.3	597
作業用車	1.5	29	1.1	84	1.1	34	1.9	76	1.6	15	1.4	238
平均家族人数	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答	平均	回答
	(人)	(件)	(人)	(件)	(人)	(件)	(人)	(件)	(人)	(件)	(人)	(件)
世帯人数	3.72	119	3.38	121	3.72	39	3.63	116	3.62	81	3.59	476

※「農家の別」「居住年数」各項目の縦集計の合計が100%

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 1990年以前から集落に住んでいた世帯の現在の状況(表3)

- ・一世帯人口の減り・・・5.0人→3.5人
- ・人口維持傾向の最も強い石巻で、減りが著しい(核家族化)

## ■ 1991年以降に住んだ世帯の現在の状況(表4)

- ・一世帯当たり人口は3.6人 → 核家族化
- ・1990年以前から住んでいた世帯と規模の差なし

表4 1991年以後の居住者の2022年居住人数

年時	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
2022	回答件数(件)	45	60	25	41	35	206
	合計人数(人)	180	216	89	145	112	742
	平均人数(人)	4.0	3.6	3.6	3.5	3.2	3.6

表3 1990年以前の居住者の居住人数変化

年時	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
1990	回答件数(件)	72	81	21	72	48	294
	合計人数(人)	363	385	103	361	251	1463
	平均人数(人)	5.0	4.8	4.9	5.0	5.2	5.0
2022	回答件数(件)	59	58	10	63	38	228
	合計人数(人)	212	180	35	226	149	802
	平均人数(人)	3.6	3.1	3.5	3.6	3.9	3.5

表5 居住時期別で見た住まいの規模の差

項目	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
1990年以前から住んでいた人の家屋	平均建坪(m <sup>2</sup> )	236.3	181.7	214.0	187.9	248.6	208.7
	平均敷地(m <sup>2</sup> )	602.6	736.9	736.5	630.0	997.4	714.0
	合計敷地(m <sup>2</sup> )	33744.5	44215.0	13993.6	39059.6	33911.6	164924.2
1991年以後に住み始めた人の家屋	平均建坪(m <sup>2</sup> )	150.3	151.8	148.4	148.2	159.3	151.6
	平均敷地(m <sup>2</sup> )	417.7	323.2	540.0	583.8	493.6	445.4
	合計敷地(m <sup>2</sup> )	19214.2	22620.5	14039.5	23935.5	17277.1	97086.8



# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 住まいの規模の差(表5)

- ・1990年以前の居住者・・・平均建坪面積208.7m<sup>2</sup>、平均敷地面積714m<sup>2</sup>
- ・1991年以降の居住者・・・平均建坪面積151.6m<sup>2</sup>、平均敷地面積445.4m<sup>2</sup> → 敷地家屋の小規模化

## ■ 1991年以降に住んだ世帯の割合

- ・西郷集落:27.6%、石巻集落:36.6%、豊栄集落:44.6%、小沢集落:29.3%、豊南集落:36.8%

→人口維持集落ほど、割合高い  
(新規住民の流入が多い)

表4 1991年以後の居住者の2022年居住人数

年時	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
2022	回答件数(件)	45	60	25	41	35	206
	合計人数(人)	180	216	89	145	112	742
	平均人数(人)	4.0	3.6	3.6	3.5	3.2	3.6

表3 1990年以前の居住者の居住人数変化

年時	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
1990	回答件数(件)	72	81	21	72	48	294
	合計人数(人)	363	385	103	361	251	1463
	平均人数(人)	5.0	4.8	4.9	5.0	5.2	5.0
2022	回答件数(件)	59	58	10	63	38	228
	合計人数(人)	212	180	35	226	149	802
	平均人数(人)	3.6	3.1	3.5	3.6	3.9	3.5

表5 居住時期別で見た住まいの規模の差

項目	項目	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
1990年以前から住んでいた人の家屋	平均建坪(m <sup>2</sup> )	236.3	181.7	214.0	187.9	248.6	208.7
	平均敷地(m <sup>2</sup> )	602.6	736.9	736.5	630.0	997.4	714.0
	合計敷地(m <sup>2</sup> )	33744.5	44215.0	13993.6	39059.6	33911.6	164924.2
1991年以後に住み始めた人の家屋	平均建坪(m <sup>2</sup> )	150.3	151.8	148.4	148.2	159.3	151.6
	平均敷地(m <sup>2</sup> )	417.7	323.2	540.0	583.8	493.6	445.4
	合計敷地(m <sup>2</sup> )	19214.2	22620.5	14039.5	23935.5	17277.1	97086.8

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 日常的に利用する施設への到達所要時間(車による)

- ・平均所要時間は12～20分程度
- ・金融機関が最短
- ・医療機関、行政サービス機関が最長
- ・所要時間・・・人口維持集落は短く、衰退集落は長い傾向  
特に食料品等、日常必需品販売店

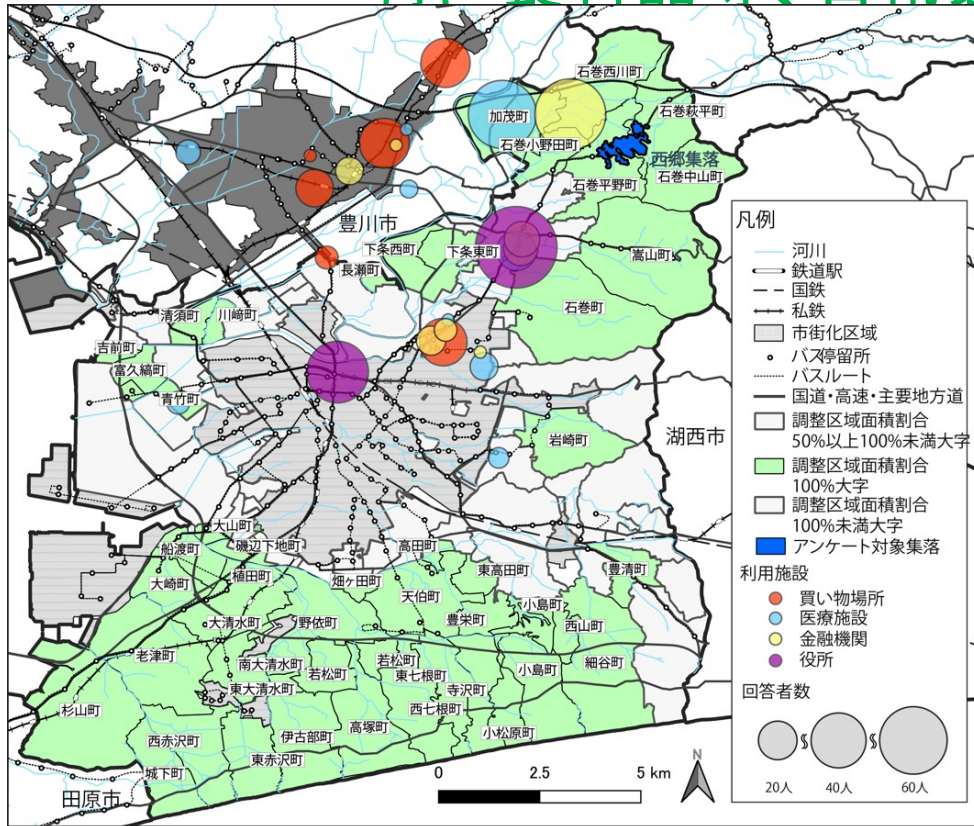


図2 西郷集落における生活利便施設の分布状況

左: 西郷集落

表6 車による日常的に利用する施設への到達にかかる所要時間(分)

選択肢	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	平均
食料品等、日常必需品販売店	20.5	11.8	16.5	18.3	15.2	16.5
医療施設	20.3	15.7	19.5	22.6	20.1	19.5
金融機関	13.7	10.7	14.0	13.1	12.8	12.6
行政サービス機関	18.8	15.5	18.0	22.7	20.0	18.9

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 日常的に利用する施設への到達所要時間(車による)

- ・施設利用の利便性が、人口維持集落と衰退維持集落の差をよく表す。
- 特に**日用品販売店**において
- 人口維持集落…利用範囲が集落に近い
- 衰退集落…範囲が広く、遠くまで行動

左:農栄集落 右:豊南集落

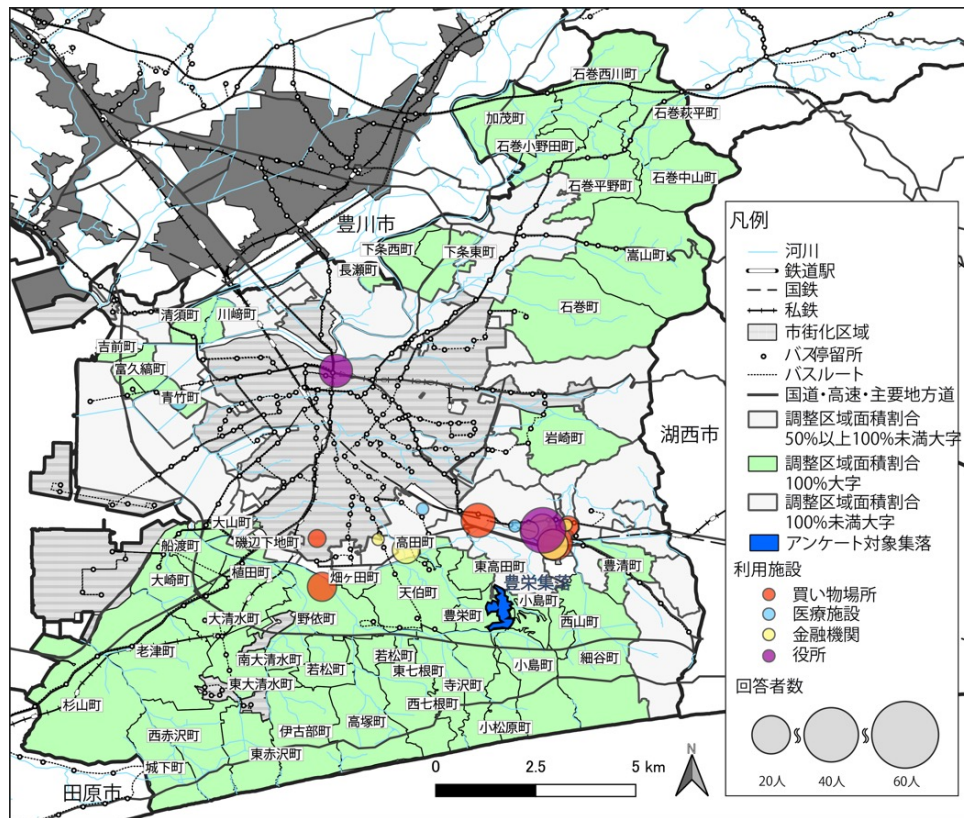


図5 農栄集落における生活利便施設の立地状況

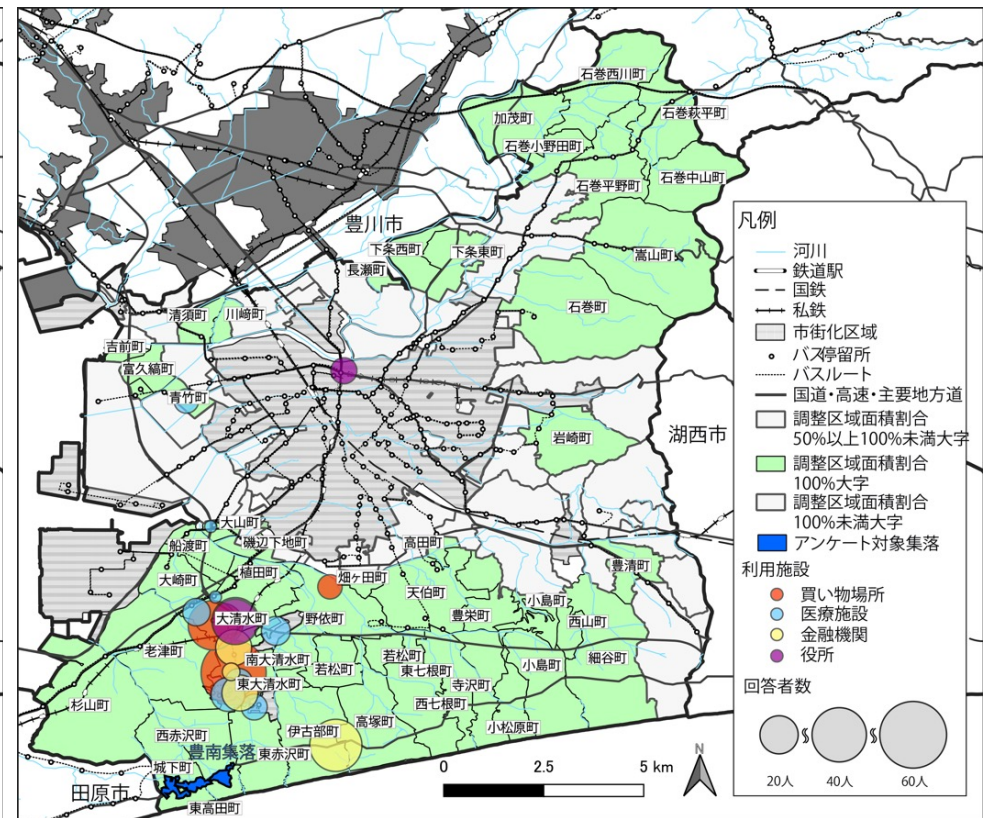


図6 豊南集落における生活利便施設の分布状況

# 第一部 衰退集落と人口維持集落の構造差

## ■ 居住環境評価と課題認識

- ・日常的な買い物の利便性、公共交通機関の利便性、公共施設の利便性で衰退集落（西郷、小沢）が比較的低評価
- ・人口維持集落の石巻集落が他集落に比べて比較的高評価。  
→ 以上は、衰退集落と人口維持集落の差をよく表す
- ・人口維持集落の豊栄・・・周辺環境の緑の多さ、子供の遊び場環境の良さ等で評価低い → 人口維持集落の居住環境がよいわけではない

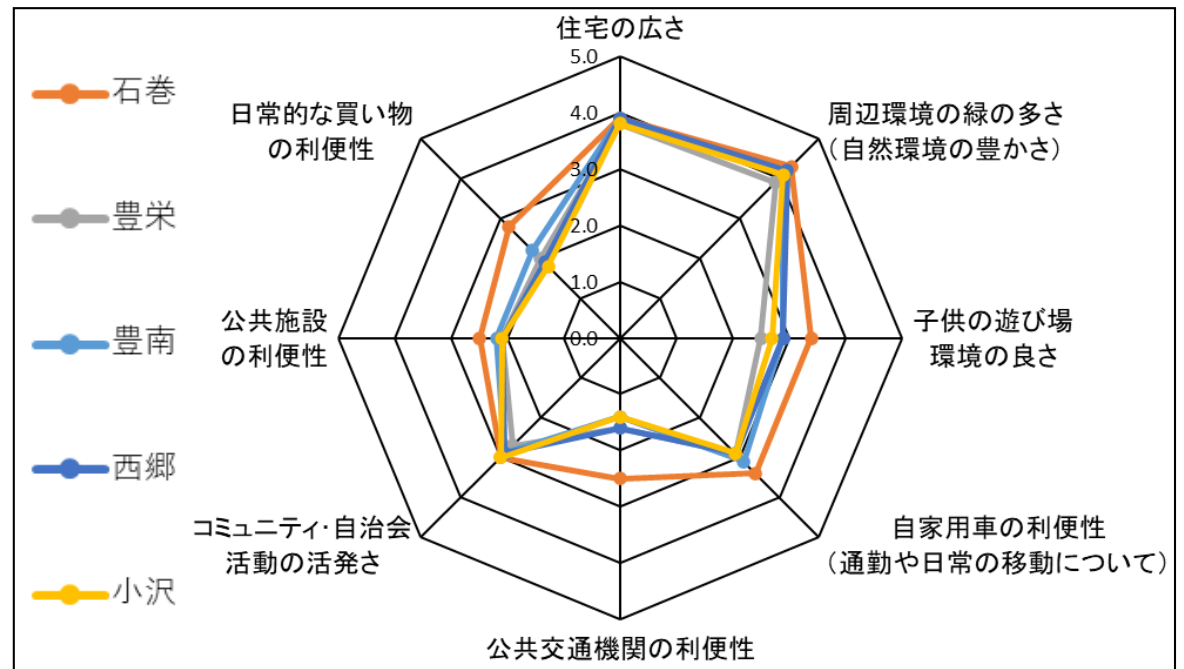


図7 現在のお住まいと周辺の居住環境の具体的な評価



## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■大規模既存集落の詳細土地利用分析

#### A. 対象集落・・・西郷、小沢、豊南

#### B. 調査データ

- ・**開発許可台帳**・・・初発の運用は1971年1月27日から。  
2023年10月末までのデータを対象。

- ・**建築許可台帳**・・・初発の運用は1970年12月2日から。  
2023年10月末までのデータを対象。

- ・**既存宅地台帳**・・・初発の運用は1975年7月10日から。

既存宅地制度は2000年の都市計画法改正で廃止され、その後約5年間の経過措置が採られた。2006年5月13日が最終であり、その後は開発許可や建築許可での運用に引き継がれた。従って2023年10月末までのデータを対象。

- ・**制限対象外開発行為届出台帳**・・・初発の運用は1979年3月3日から。  
2023年10月末までのデータを対象。

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■大規模既存集落の詳細土地利用分析

- ・集落範囲における集落内建築敷地の面積割合：3～4割で一定
- ・農振農用地区域と農振白地の面積割合：集落間で格差大
- ・集落内の農振白地区域の残存・・・27.3～45.1ha

### 今後の開発余地大

表8 対象集落内の面積でみた場合の土地利用状況

項目	西郷		小沢		豊南		合計		(割合式)
	ha	(%)	ha	(%)	ha	(%)	ha	(%)	
① 集落範囲	72.8	100.0	92.9	100.0	60.3	100.0	226.0	100.0	(①/①)
② 集落内農振白地	45.1	61.9	37.2	40.1	27.3	45.3	109.6	48.5	(②/①)
③ 集落内農振農用地	6.2	8.6	22.5	24.2	9.3	15.4	38.0	16.8	(③/①)
④ 集落内現敷地	21.5	29.5	33.2	35.8	23.7	39.3	78.4	34.7	(④/①)
⑤ 高齢者のみ	3.6	19.3	4.2	12.5	2.2	9.5	10.0	12.8	(⑤/④)
⑥ 高齢単身	1.3	7.0	1.6	4.9	0.7	3.0	3.7	4.7	(⑥/④)

※②③④の合計が100%

- ・空き家件数は少ない
  - ・高齢単身世帯・・・13.4～15.9%
- 今後の空き家増大の懸念

表9 対象集落内の敷地件数でみた場合の高齢世帯家屋数数

項目	西郷		小沢		豊南		合計	
	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
集落内現敷地	132	100.0	155	100.0	93	100.0	380	100.0
高齢者のみ	51	38.6	63	40.6	22	23.7	136	35.8
高齢単身	21	15.9	22	14.2	8	8.6	51	13.4
空き家	2	1.5	6	3.9	1	1.1	9	2.4

ただし、敷地は2500分の1白地図からよみとれる一敷地のまとまりを根拠とする

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■大規模既存集落の詳細土地利用分析

- ・各集落で2000年度以降に開発許可件数や面積が減少
- ・2001年度以降の既存宅地要件

…一定量の存在(西郷:年間2200m<sup>2</sup>、小沢:年間1500m<sup>2</sup>)

→ 適正な開発管理のあり方の検討が必要

表10 対象集落における開発許可等による開発実績

※		西郷			小沢			豊南			合計		
		2000年度以前	2000年度以降	計	2000年度以前	2000年度以降	計	2000年度以前	2000年度以降	計	2000年度以前	2000年度以降	計
分家住宅	件	31	20	51	34	16	50	13	8	21	78	44	122
	単年度あたり件	1.02	0.85	0.95	1.12	0.68	0.93	0.43	0.34	0.39	2.57	1.86	2.26
	面積(ha)	1.1835	0.6979	1.8814	1.2967	0.6444	1.9411	0.4733	0.3068	0.7801	2.9535	1.6491	4.6026
	単年度あたり面積(ha)	0.0391	0.0296	0.0349	0.0428	0.0273	0.0360	0.0156	0.0130	0.0145	0.0975	0.0699	0.0854
既存宅地	件	72	53	125	131	48	179	68	27	95	271	128	399
	単年度あたり件	2.80	2.25	2.53	5.09	2.03	3.63	2.64	1.14	1.93	10.52	5.42	8.09
	面積(ha)	3.9757	5.2496	9.2253	7.3252	3.4561	10.7813	2.5164	1.1564	3.6728	13.8172	9.8620	23.6793
	単年度あたり面積(ha)	0.1544	0.2224	0.1869	0.2845	0.1464	0.2185	0.0977	0.0490	0.0744	0.5366	0.4179	0.4798
制限対象外	件	62	25	87	82	28	110	55	18	73	199	71	270
	単年度あたり件	2.94	1.06	1.95	3.89	1.19	2.46	2.61	0.76	1.63	9.44	3.01	6.04
	面積(ha)	5.5509	2.0424	7.5933	12.2970	4.4569	16.7539	13.0391	5.6393	18.6784	30.8870	12.1386	43.0256
	単年度あたり面積(ha)	0.2633	0.0865	0.1699	0.5833	0.1889	0.3750	0.6186	0.2390	0.4180	1.4652	0.5143	0.9630
合計	件	165	98	263	247	92	339	136	53	189	548	243	791
	単年度あたり件	6.76	4.15	5.43	10.10	3.90	7.02	5.68	2.25	3.95	22.54	10.30	16.39
	面積(ha)	10.7101	7.9899	18.7000	20.9189	8.5574	29.4763	16.0288	7.1024	23.1312	47.6577	23.6497	71.3075
	単年度あたり面積(ha)	0.4568	0.3386	0.3918	0.9106	0.3626	0.6295	0.7319	0.3009	0.5069	2.0993	1.0021	1.5282

分家住宅: 2000年度以前は1970年12月~2000年度までの30.3年、2001年度以降は2001年度~2023年10月末までの23.6年で単年度当たり数値を算出。

既存宅地: 2000年度以前は1975年7月~2000年度までの25.75年、2001年度以降は2001年度~2023年10月末までの23.6年で単年度当たり数値を算出。

制限対象外: 2000年度以前は1979年3月~2000年度までの21.08年、2001年度以降は2001年度~2023年10月末までの23.6年で単年度当たり数値を算出。



## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例

#### A. 解説事例・・・現行の最先端の集落土地利用管理事例

1. 市街化調整区域地区計画による集落整備：福岡県久山町
2. 独自の田園まちづくり計画制度と都市計画法34条12号の活用  
： 加古川市
3. 自主条例による市街化調整区域里山環境の保全  
： 神戸市

#### B. 共通点

- 集落の詳細土地利用計画を策定
- 住民参画による計画の策定
- 土地利用担保に開発許可制度を連携・接続

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例

#### 福岡県久山町(市街化調整区域地区計画)

##### 久山町における市街化調整区域土地利用マネジメントの概要

上位計画等	計画	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)(2004年5月策定)
		久山町第二次総合計画基本構想(2002年7月策定)
		久山町都市計画マスタープラン(2003年3月策定)
実現手段等	理念・体系	久山町まちづくり条例(2005年4月施行)
	個別方策	久山町環境保全条例(2006年4月施行)
		集落地区計画
		地区計画
影響予測と対応	人口フレーム	地区整備計画の区域の想定将来人口は、「整備・開発・保全の方針」の都市計画区域内人口フレームと整合を図ること(福岡県「都市計画の運用方針」(2003年4月策定)より)
	人口割り付け	地区毎に人口キャパシティをmax1.5倍までとし、1戸あたり240㎡換算で地区整備計画区域の規模を設定。ただし、配分された人口は地区整備計画区域毎に実状に応じてかなり差が見られる。
地区計画等	集落地区計画	上久原集落地区計画区域(101.2ha)、集落地区整備計画区域(44.2ha)
	地区計画	30箇所、地区計画区域(計187.1ha)、地区整備計画区域(141ha)

図14 久山町における調整区域土地利用マネジメントの概要

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例 福岡県久山町(市街化調整区域地区計画)

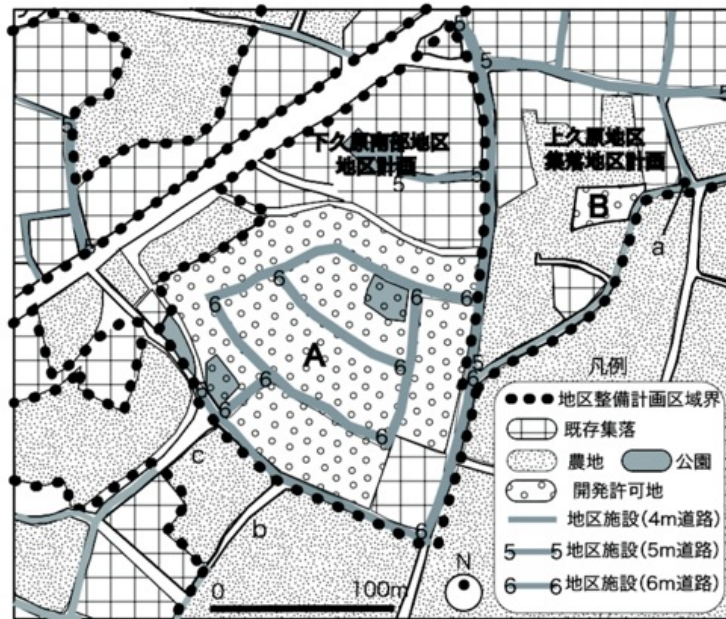


図6 下久原南部地区にみる地区施設計画と開発事例



#### 下久原南部地区 開発地A(16,700m<sup>2</sup>)の事例

- ・開発可能地として予め地区整備計画区域に包含
- ・開発可能地との関係から地区施設(道路)を設定

このタイプの口型地区計画を久山町では「住宅系住宅供給型」と位置づけている。住宅系住宅供給型は7地区。区画整理等による宅地開発を地区整備計画区域で行うことで、人口フレームの目標を達成する算段。

図15 下久原南部地区におけるインフィル型開発の事例



## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■調整区域集落の先進的土地利用管理事例 福岡県久山町(市街化調整区域地区計画)

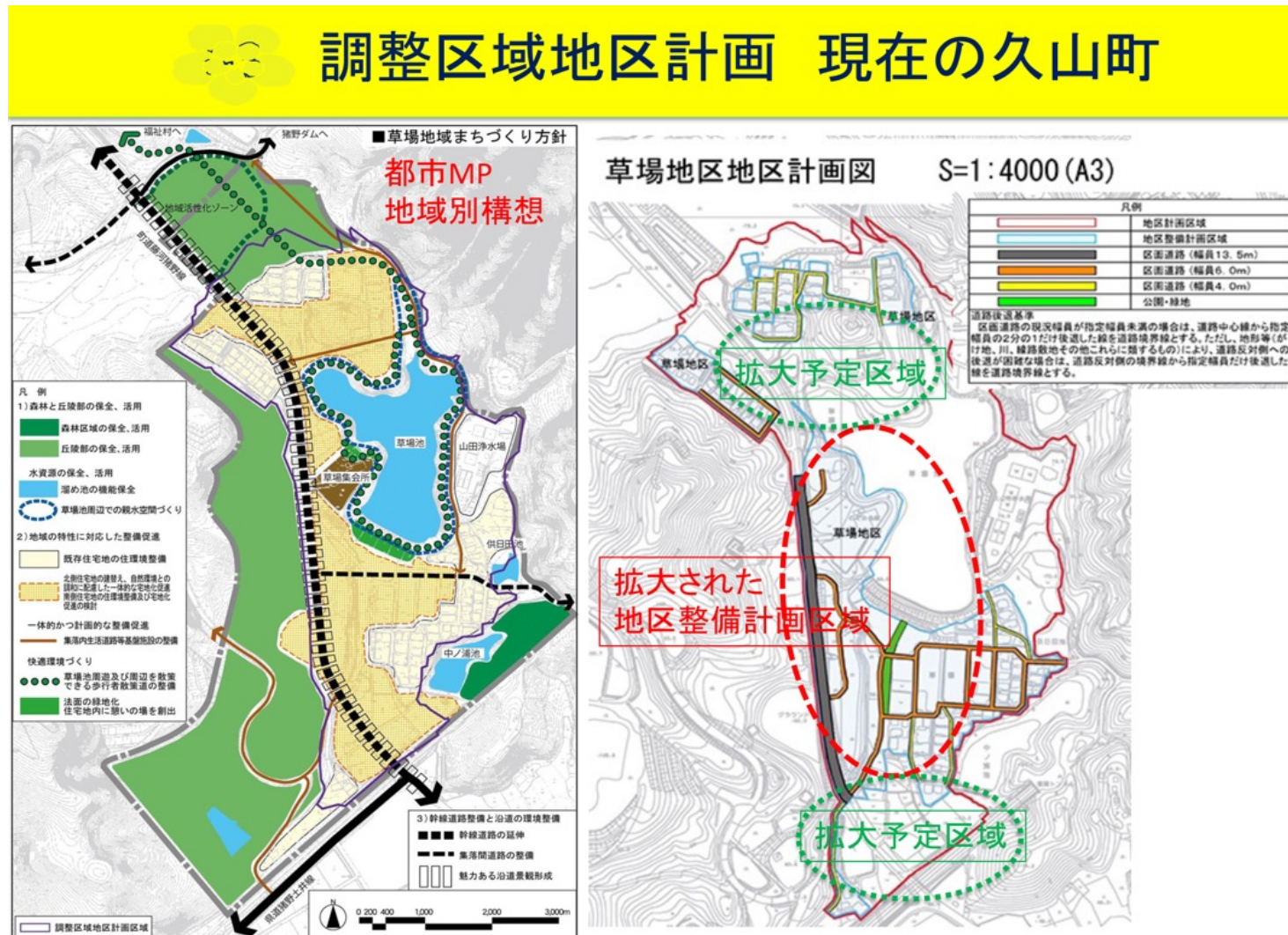


図16 草場地区における地区整備計画区域拡大の運用

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■調整区域集落の先進的土地利用管理事例

#### 加古川市(田園まちづくり計画と特別指定区域)

##### 加古川市の特別指定区域

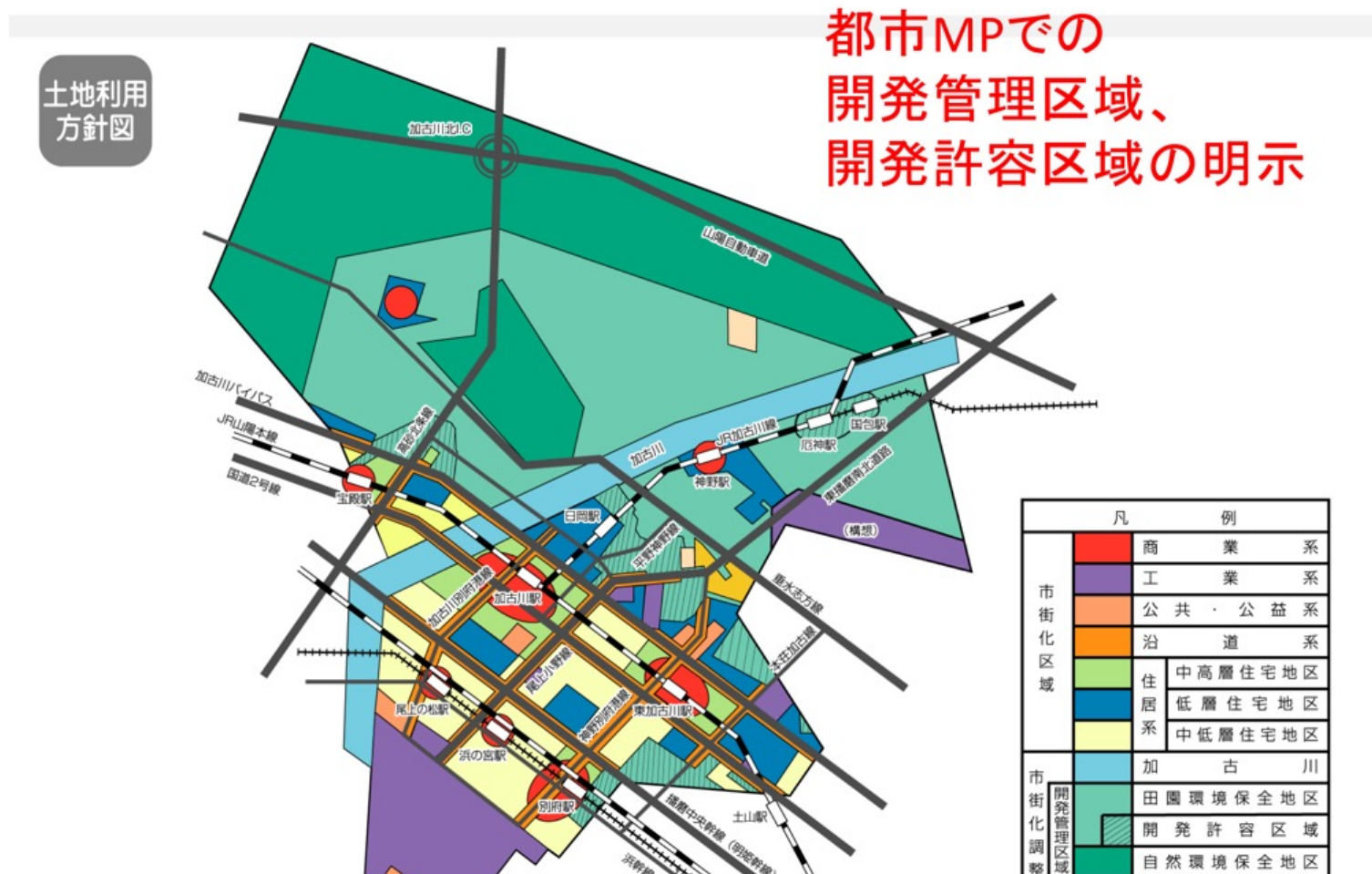
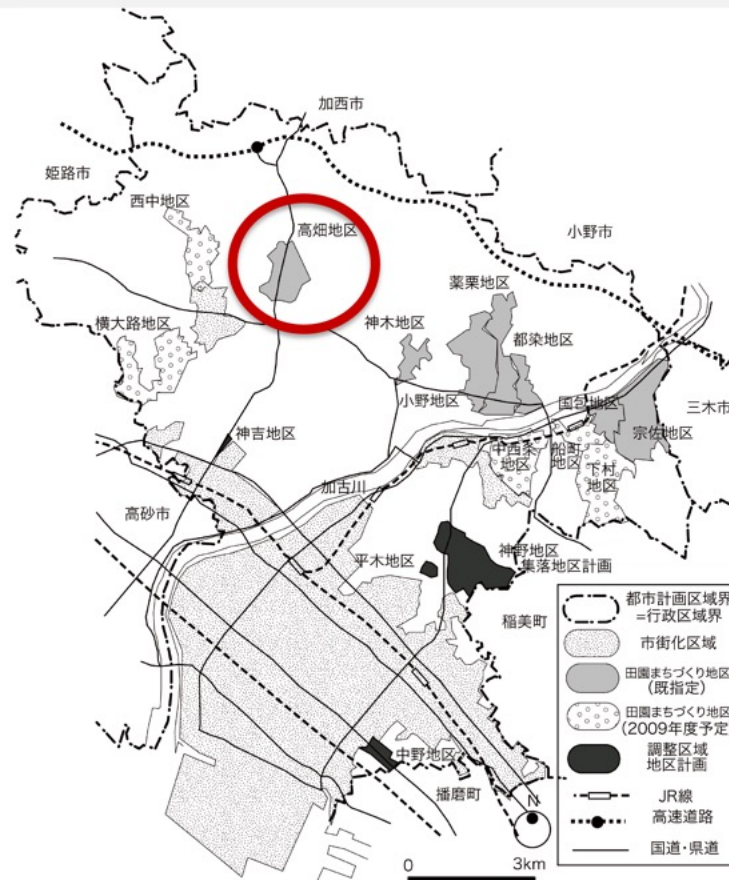


図17 特別指定区域制度導入時の都市計画マスタープラン

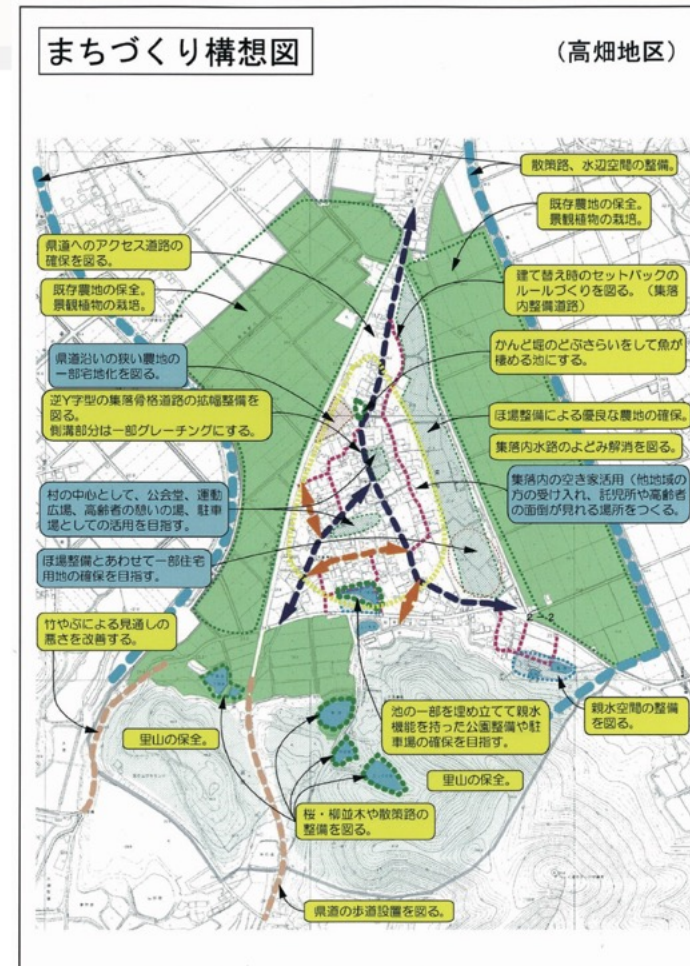


## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例 加古川市(田園まちづくり計画と特別指定区域) 加古川市の特別指定区域



加古川市における特別指定区域  
(2009年時)



高畑地区におけるまちづくり計画  
(まちづくり構想図の例)

図19 田園まちづくり計画におけるまちづくり構想図 (高畑地区の事例)

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例

#### 加古川市(田園まちづくり計画と特別指定区域)

##### 加古川市の特別指定区域

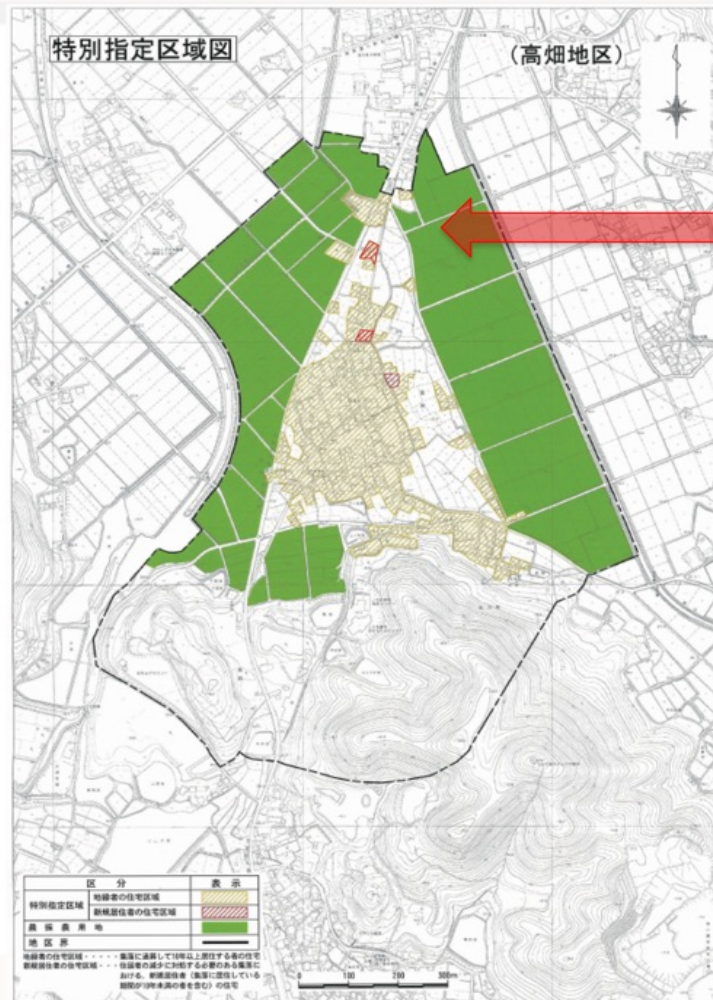


表4 加古川市の特別指定区域のメニュー

番号	加古川	
	名称	内容
1	地縁者の住宅区域	集落に通算して10年以上居住する者の住宅が建築できる区域
2	新規居住者の住宅区域	居住者の減少に対処する必要がある集落における、新規居住者(集落に居住している期間が10年未満の者を含む)の住宅が建築できる区域
3	地縁者の小規模事業所区域	集落に通算して10年以上居住する者が経営する小規模事業所(商業施設を除く)が建築できる区域
4	駐車場の区域	集落内居住者の自動車車庫が建築できる区域
5	既存事業所の拡張区域	建築後10年以上たっている事業所の敷地を拡張して建て替えできる区域
6	既存工場の用途変更区域	廃業等のため使用されなくなった工場が他の業種へ変更できる区域
7	営農活性化区域	新規就農者のための研修施設等が建築できる区域
8	交流促進区域	市民農園利用者に必要な施設、農業体験施設、体験型施設利用者の宿泊施設等が建築できる区域
9	利便施設区域	商業施設、広域住民を対象とする医療・福祉施設等の利便施設が建築できる区域
10	鉄道駅前区域	JR加古川線駅前において、駅利用者の利便性向上を図り、地域の活性化に資する施設を建築できる区域

図20 田園まちづくり計画における10のメニュー(特別指定区域制度)



## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■ 調整区域集落の先進的土地利用管理事例 神戸市(自主条例:人と自然との共生ゾーン条例)

#### 神戸市「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」

- 事前協議における判断根拠となる土地利用計画と基準
  - 開発管理
    - 不適切な開発行為の規制
    - 望ましい土地利用への誘導
  - 調整区域 = 神戸市条例の場合
    - 農村用途区域の指定
    - 農村景観保全形成地域の指定
  - 協議における計画適合性

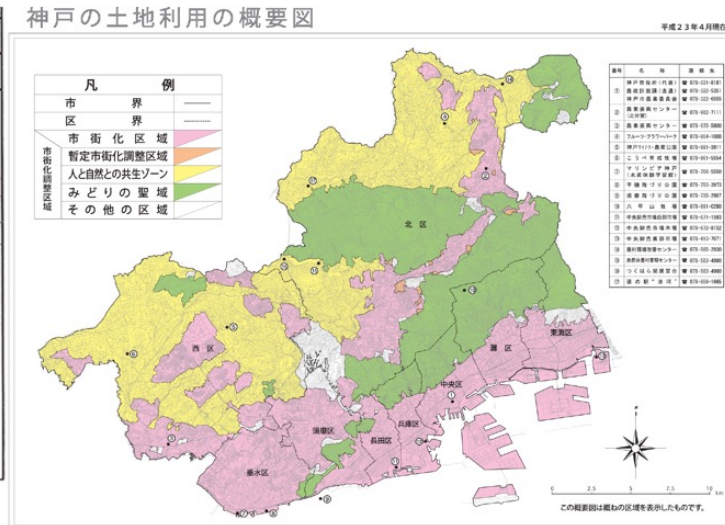
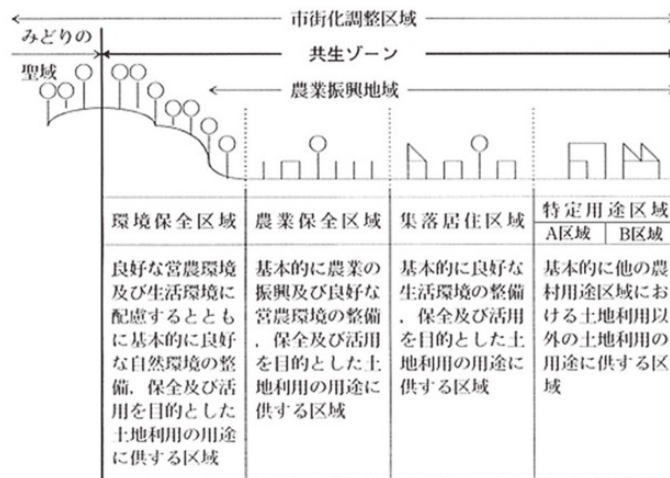
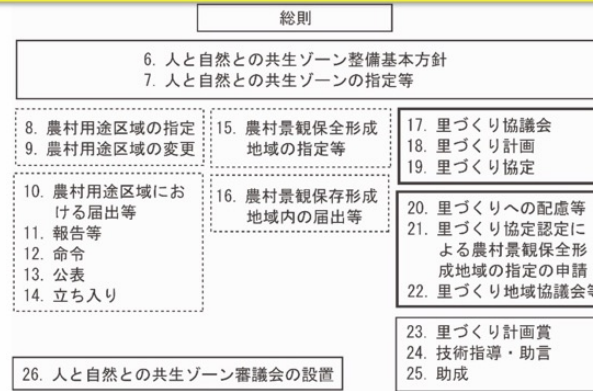


図22 神戸市「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」の体系

## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■調整区域集落の先進的土地利用管理事例

### 神戸市(自主条例:人と自然との共生ゾーン条例)

表 土地利用基準の概要(2000年4月)

**神戸市の事例**  
**農村用途区域の指定と**  
**土地利用基準の設定**

→調整区域におけるゾーニング制の導入

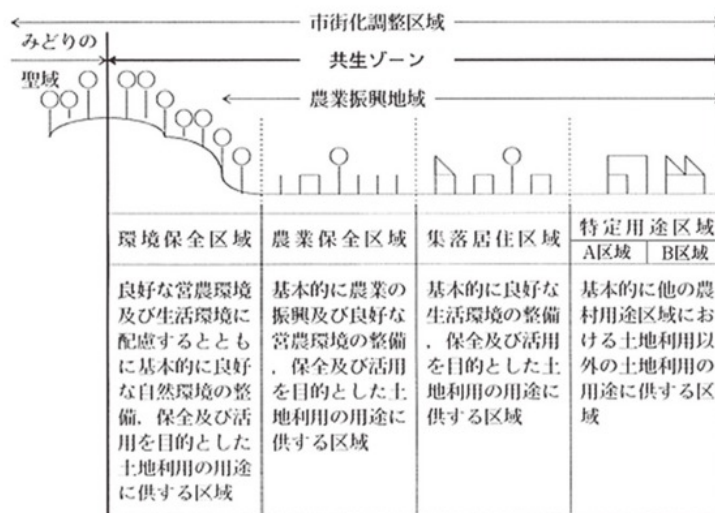


図 農村用途区域の区分

施設	環境保全			特定用途	
	農業保全	集落居住	環境保全	A区域	B区域
温室、育苗施設	○	○ <sub>ア</sub>	○	○	×
農舎、農産物集出荷施設	△*1	○	○	○	×
農産物貯蔵施設、農業用資材置場、農機具庫等収納庫	△*1	○	○	○	○
畜舎	○	×	○	×	×
堆肥舎	○	×	○	×	○
農家住宅、分家住宅、集会所	△*1	○	○	○	×
☆日常生活関連施設(小売りサービス店舗等)	△*1*2*4	○	○	○	×
☆日常生活関連施設(農機具等修理工場)	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*2*4	○
農産物加工施設(500㎡未満)	△*1*2	△*2	○*2	○	○
農産物加工施設(500㎡以上)	△*1*3*4	×	○*3*4	△*4	△*4
居住者の自己事業用駐車場、資材置場(1,000㎡未満)	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*2*4	○
社会福祉施設、医療施設、学校	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*4	×
☆ドライブイン、ガソリンスタンド	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*4	×
駐車場、資材置場、洗車場	△*1*3*4	×	△*3*4	×	△*4
廃車置場	×	×	△*3*4	×	△*4
土採取場、廃棄物処理場	×	×	△*3*4	×	△*4
☆運動・レジャー施設(3,000㎡未満)	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*4	×
☆運動・レジャー施設(3,000㎡以上)	△*1*3*4	×	△*3*4	△*4	△*4
公共事業に伴う仮設施設、一時的な資材置場、駐車場	△*1*2*4	△*2*4	△*2*4	△*2*4	△*4

○：立地可能、△\*：条件付きで立地可能、×：立地不可

☆：開発許可(都市計画法)が必要な施設

- \*1 当該土地が農地である場合、当該用途区域内外に農地以外の代替用地がないこと
- \*2 里づくり協議会の承認が得られること
- \*3 里づくり計画の中に当該土地利用が位置づけられていること
- \*4 良好な農村環境及び農村景観の保全等の見地から行う市長との協議が行われること
  - ①土地利用が周辺の区域における良好な営農・生活・自然環境の整備・保全・活用及び農村景観の保全・形成に配慮していること
  - ②建築物(工作物を含む)の設置を伴う場合には、建築物の位置・規模・形態が周辺の区域における良好な農村景観の保全・形成に配慮していること
  - ③土地利用を行う区域内に緑地を設けること
    - ア 緑地は市開発指導要綱の基準を準用し設ける。ただし、緑地の面積はウの割合による
    - イ 植栽により緑地を設ける場合は、特に道路等の公衆の用に供される場所からの景観等に配慮すること
    - ウ 緑地の面積は、敷地面積に対して以下に示す割合以上であること(1ha未満：10/100、1ha以上：20/100)
  - ④一時的な土地利用にあつては、利用後の復旧計画が明確であること

神戸市の資料より引用(一部改筆)

図23 農村用途区域区分と土地利用基準



## 第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

### ■調整区域集落の先進的土地利用管理事例

神戸市(自主条例:人と自然との共生ゾーン条例)

### 神出東地区の里づくり計画

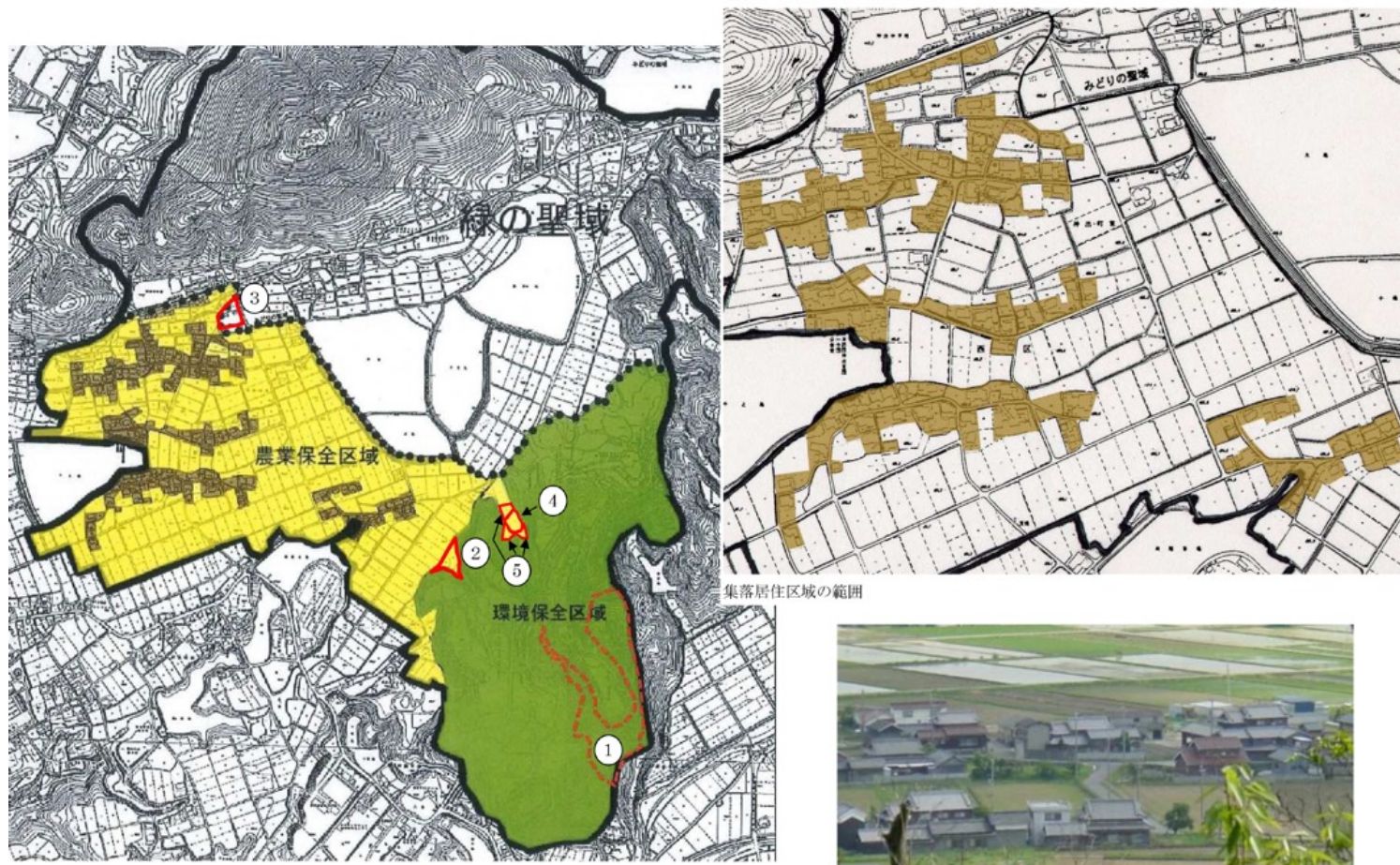


図25 神出東地区の里づくり計画 (農村用途区域指定)

# 結 末

## ■ 第一部

- ・人口維持集落は市街化区域への近接性、日用品販売施設へのアクセスの良さで優位。
- ・人口維持集落の居住環境が決して良いわけではない。
- ・市街化区域から離れた集落における利便性(特に買い物)確保が課題。

## ■ 第二部

- ・集落の空間構造では集落形状、農振農用地区域の介在と家屋密度、コミュニティ中心の明確さ等で、各集落は独自の特性をもつ。
- ・集落の空間構造と人口維持集落または衰退集落の区分とは関係がない。
- ・各集落で2001年度以降の開発圧力は低下が明確
- ・農振白地区域が介在し、散状形態の西郷 → 集落周縁部の開発目立つ
- ・軒下農振の小沢、豊南 → インフィル型開発でコンパクトな集落構造維持

## 結 ち め 2

### ■ 第二部

・久山町、加古川、神戸の3事例・・・いずれも住民参加型の計画策定で集落の詳細土地利用計画を策定。この実行手段を地区計画や開発許可制度で担保している。

### ■ 施策適用に向けて

- ・導入のハードルの高さ・・・行政による土地利用管理システムの準備、住民合意が必要
- ・制度導入のきっかけ、動因、インセンティブの明確さが重要
- ・集落形態の多様性、衰退集落と人口維持集落の様相の格差・落差、集落立地特性(市街化区域との位置関係の多様性)等を考慮した場合、集落レベルの土地利用計画の確立が理想である。

了

ご清聴ありがとうございました。