

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4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)

2023年4月14日(金)
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)
線引き前宅地の多さ・・・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%)

研究の目的

■ 基礎的資料の収集をする。

- ・市街化調整区域集落の土地利用特性の把握 △
- ・大規模既存集落のマクロレベルでみた立地構造・立地特性 ○
- ・大規模既存集落のミクロレベルでみた立地構造・立地特性(次年度)
- ・開発動向の特性 (豊橋市都市計画課)
- ・住民の土地利用意向や生活実態の把握 ○

■ 対策の方向性を考える。

- ・研究モデル的集落の設定(豊橋市都市計画課) △
- ・先進的事例の把握 △
- ・開発許可制度の運用のあり方の提案(次年度以降)

■ 本年度の目的

大規模既存集落の立地構造や住民の土地利用意向等を明らかにすることで、今後の調整区域土地利用のあり方を簡単に考察する。

研究の方法

■ 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

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的 특성

■ 調査対象単位

- ・全域が調整区域に属する全48大字

■ 調査指標の設定

- ・人口関連指標・・・人口(2021年度末時人口)、人口変化率(2000~2021年度間)、高齢化率(2015年国勢調査)
- ・建築・開発関連指標・・・空家数、建築・開発許可件数
- ・立地要件・・・市街化区域との距離
- ・交通要件・・・平日バス運行総本数、平日鉄道運行総本数

表1 人口要件、開発建築関連要件、及び立地要件の各指標
(西郷小学校区の事例)

小学校区	大字名称	2021年度人口(100人)	2000-2021年人口変化率(%)	2015年65歳以上高齢化率(%)	全空家数(戸)	許可件数(開発+建築)	最寄りの市街化区域との直線距離(100m)	平日バス運行総本数(各停留所1日の本数の合計)	平日鉄道運行総本数(各駅1日の本数の合計)
西郷	石巻小野田町	2.34	-26.88	35.97	0	3	45.05	10	0
	石巻中山町	1.32	-28.65	34.03	0	2	59.82	0	0
	石巻西川町	7.62	-14.96	30.46	0	12	71.53	0	0
	石巻萩平町	5.09	-21.09	27.53	5	11	67.70	20	0
	石巻平野町	5.1	-15.42	28.27	1	16	47.87	30	0

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的特性 2

■主成分分析・・・集落特性因子

- ・主成分1・・・「2021年度人口」と「許可件数」が正に大きい→「規模性因子」。
- ・主成分2・・・「人口変化率」が正に、「最寄りの市街化区域との直線距離」が負に大きい→「市街地近接・人口増加因子」。
- ・主成分3・・・「65歳以上高齢化率」が正に、「最寄りの市街化区域との直線距離」が負に大きい→「市街地近接・高齢化因子」。
- ・主成分4・・・「平日バス運行総本数」が正に、「平日鉄道運行総本数」が負に大きい→「バス優位・鉄道劣位性因子」。

表2 主成分分析の結果

固有ベクトル	主成分 No.1	主成分 No.2	主成分 No.3	主成分 No.4
2021年度人口(100人)	0.50571	-0.06546	0.00138	0.05948
2000-2021年人口変化率(%)	0.16656	0.64500	0.10214	-0.09884
2015年65歳以上高齢化率(%)	-0.09078	-0.37481	0.73418	0.45508
全空家数(戸)	0.43443	-0.23109	-0.21641	0.06283
許可件数(開発+建築)	0.49639	-0.03850	0.09860	-0.09969
最寄りの市街化区域との直線距離(100m)	-0.16995	-0.49465	-0.54580	0.06051
平日バス運行総本数(各停留所1日の本数の合計)	0.32117	0.16509	-0.23396	0.73614
平日鉄道運行総本数(各駅1日の本数の合計)	0.37565	-0.33525	0.20336	-0.46920
固有値	3.59780	1.52904	0.97833	0.85182
寄与率	44.97%	19.11%	12.23%	10.65%
累積寄与率	44.97%	64.09%	76.31%	86.96%
主成分解釈	規模性因子	市街地近接・人口増加因子	市街地近接・高齢化因子	バス優位・鉄道劣位性因子

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的特性 3

■ クラスタ分析・・・大規模既存集落の属性分類

- ・CL1・・・「規模性因子」が負に大きく、「市街地近接・高齢化因子」が正に大きい
→ 「小規模・市街地近接・高齢化集落」
- ・CL2・・・「規模性因子」が負に大きく、「市街地近接・人口増加因子」が正である
→ 「小規模・人口維持集落」
- ・CL3・・・「規模性因子」が負に大きく、「市街地近接・人口増加因子」が負に大きい
→ 「小規模・市街地遠方・過疎進行集落」
- ・CL4・・・「規模性因子」、「市街地近接・人口増加因子」が正に大きい
→ 「中規模・市街地近接・人口増加集落」
- ・CL5: 「大規模・鉄道優位集落」。 CL6: 「中規模・鉄道優位集落」。
CL7: 「市街地近接・人口増加・自動車依存集落」。 CL8は「大規模・バス優位集落」。

表3 集落特性因子による大規模既存集落の分類(クラスタ分析)

CLNo.	クラスター解釈	該 当 大	サンプルスコアの平均			
			主成分 No.1	主成分 No.2	主成分 No.3	主成分 No.4
1	小規模・市街地近接・高齢化集落	2	-1.32331	-0.06049	2.56580	1.30353
2	小規模・人口維持集落	14	-1.08247	0.17587	0.37818	-0.23624
3	小規模・市街地遠方・過疎進行集落	13	-0.98125	-1.21672	-0.74151	0.17160
4	中規模・市街地近接・人口増加集落	7	1.40768	1.18472	0.00324	0.82434
5	大規模・鉄道優位集落	1	6.74786	-2.53249	1.14577	-2.29057
6	中規模・鉄道優位集落	3	3.44610	-1.32497	0.40565	-0.82240
7	市街地近接・人口増加・自動車依存集落	7	-0.28975	1.56967	-0.16319	-0.81766
8	大規模・バス優位集落	1	5.64576	0.70282	-2.02957	3.18049

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的特性 4

■ 集落特性でみた大規模既存集落の特徴

・類似した集落が多い。

「小規模・人口維持集落」

「小規模・市街地遠方・過疎進行集落」

「中規模・市街地近接・人口増加集落」

「市街地近接・人口増加・自動車依存集落」

・人口維持あるいは人口増加する集落が多い・・・CL2、CL4、CL7

・公共交通の利便性の高い集落は少ない・・・CL5、CL6、CL8

表3 集落特性因子による大規模既存集落の分類(クラスター分析)

CLNo.	クラスター解釈	該当大	サンプルスコアの平均			
			主成分 No.1	主成分 No.2	主成分 No.3	主成分 No.4
1	小規模・市街地近接・高齢化集落	2	-1.32331	-0.06049	2.56580	1.30353
2	小規模・人口維持集落	14	-1.08247	0.17587	0.37818	-0.23624
3	小規模・市街地遠方・過疎進行集落	13	-0.98125	-1.21672	-0.74151	0.17160
4	中規模・市街地近接・人口増加集落	7	1.40768	1.18472	0.00324	0.82434
5	大規模・鉄道優位集落	1	6.74786	-2.53249	1.14577	-2.29057
6	中規模・鉄道優位集落	3	3.44610	-1.32497	0.40565	-0.82240
7	市街地近接・人口増加・自動車依存集落	7	-0.28975	1.56967	-0.16319	-0.81766
8	大規模・バス優位集落	1	5.64576	0.70282	-2.02957	3.18049

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的特性 5

■ 集落特性でみた大規模既存集落の立地特性

・「小規模・人口維持集落」(CL2)・・・主に市街化区域南方にまとまって見られる他、市街化区域周囲に分散して見られる。

・「小規模・市街地遠方・過疎進行集落」(CL3)・・・北東部の一体と南東部の一体に固まって存在することが判り、分布状況に特色がある。

・「中規模・市街地近接・人口増加集落」(CL4)・・・市街化区域の東部及び南東部に位置している。いずれも国道259号、同362号、別所街道、豊橋鉄道渥美線といった幹線道路や鉄道の沿線に位置するのが特色である。

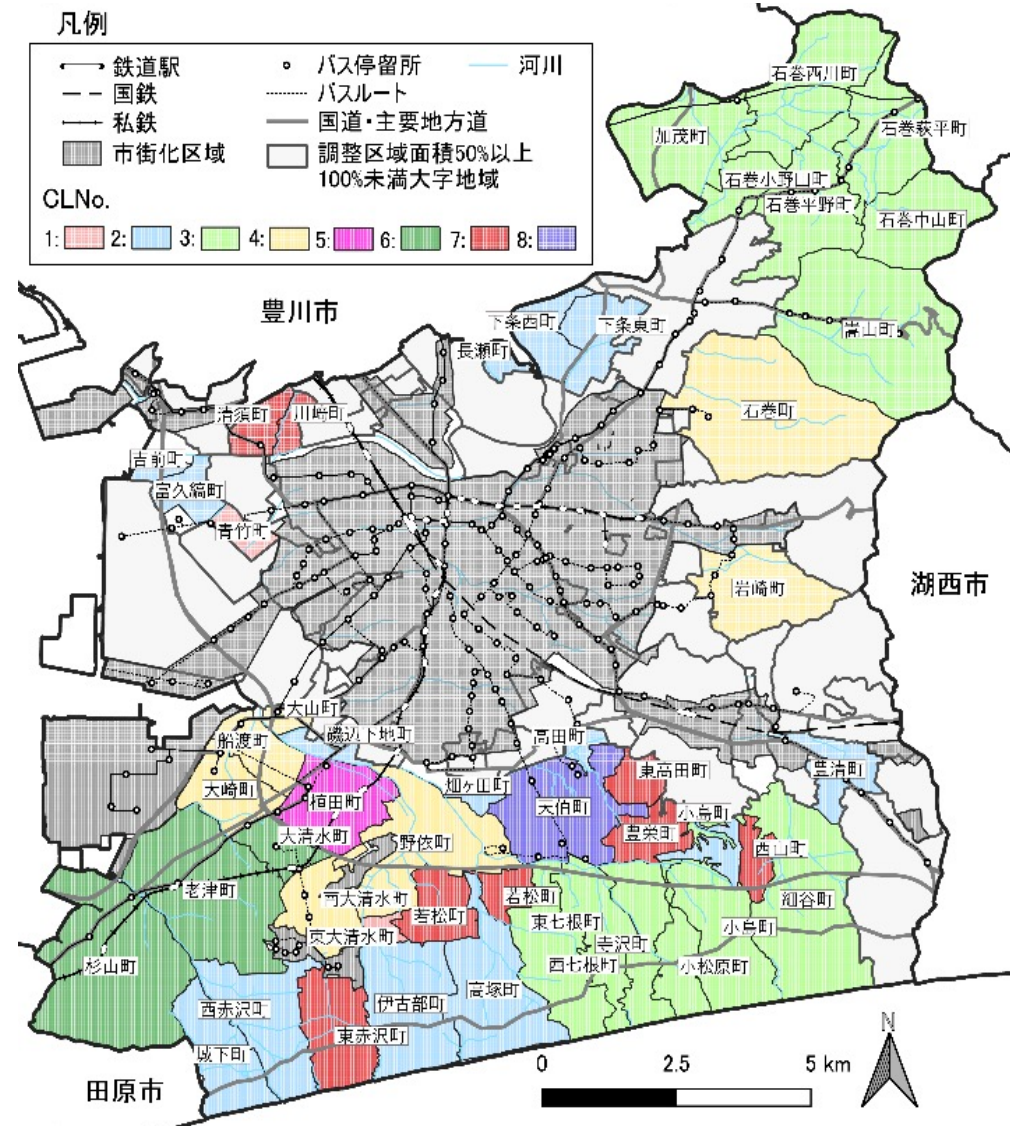


図1 集落特性図から見た大規模既存集落の構造的特性

大字レベルで見た大規模既存集落の構造的特性 6

■ 集落特性でみた大規模既存集落の立地特性

・「市街地近接・人口増加・自動車依存集落」(CL7)・・・市街化区域南部のCL2やCL3といった人口維持か停滞気味の典型集落の境界に介在して位置している上、小さい大字が多いという特色がある(人口増加の根拠となる拠点施設等の存在が考えられる)。

・渥美線の沿線・・・鉄道優位の集落(CL5,6)が固まっていることが判る。

・統計指標に基づく集落構造からみた各集落の特性は、地理的な立地特性と一定の関係を見出すことができる。

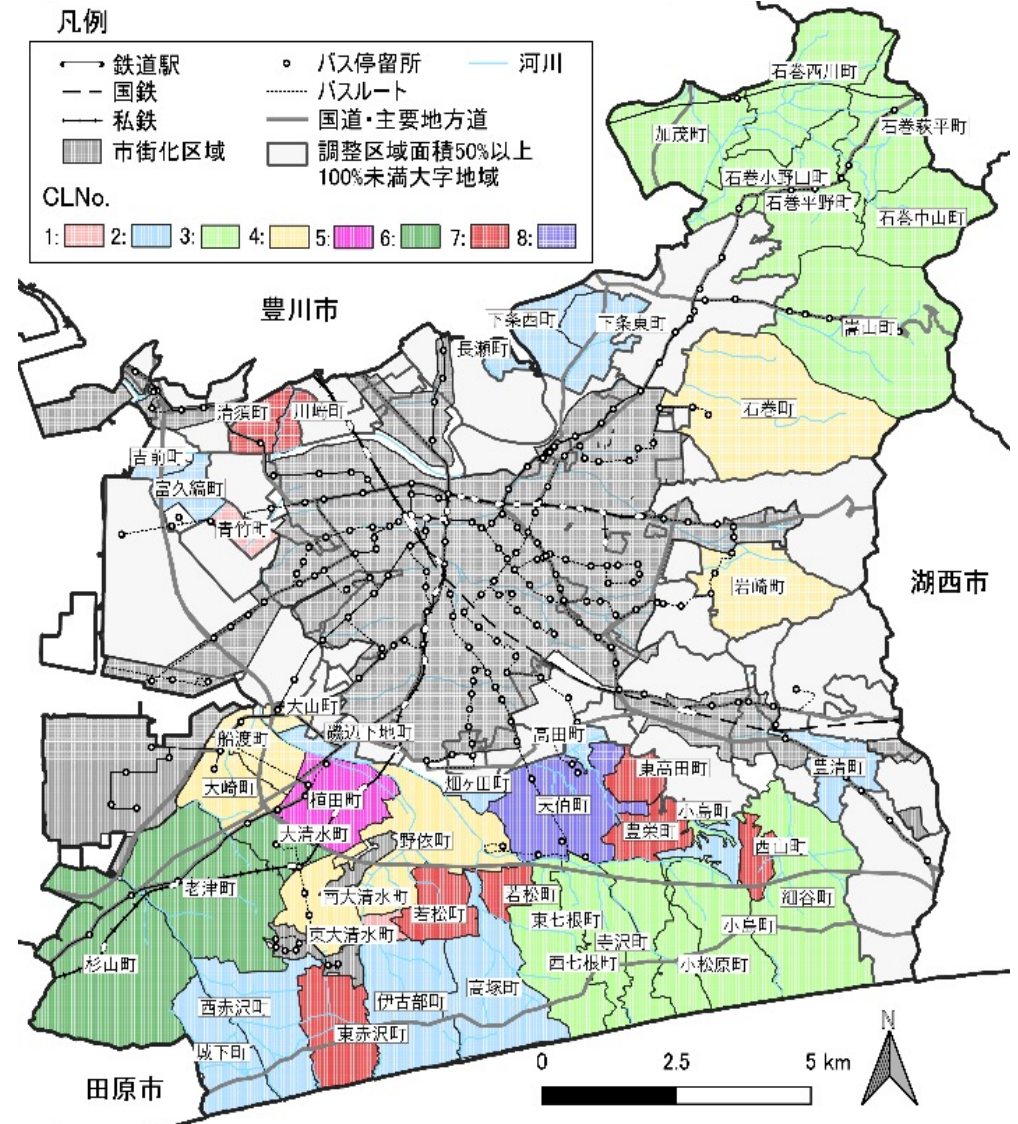


図1 集落特性から見た大規模既存集落の構造的特性

大規模既存集落住民の生活意識

■アンケート調査対象地の選定

- ・災害リスクの高い大字、特殊要因大字(鉄道沿線等)のぞく
- ・小規模で過疎が進行する大字の中で大規模既存集落が大規模に広がる集落・・・西郷集落(石巻萩平町、石巻平野町)、小沢集落(小島町、寺沢町、小松原町)
- ・小規模ながら人口維持がなされている集落・・・豊南集落(西赤沢町、城下町)
- ・小規模ながら人口が増加している集落・・・小沢集落に近い、豊栄町
- ・中規模で人口増加が進んでいる集落・・・石巻集落(石巻町)

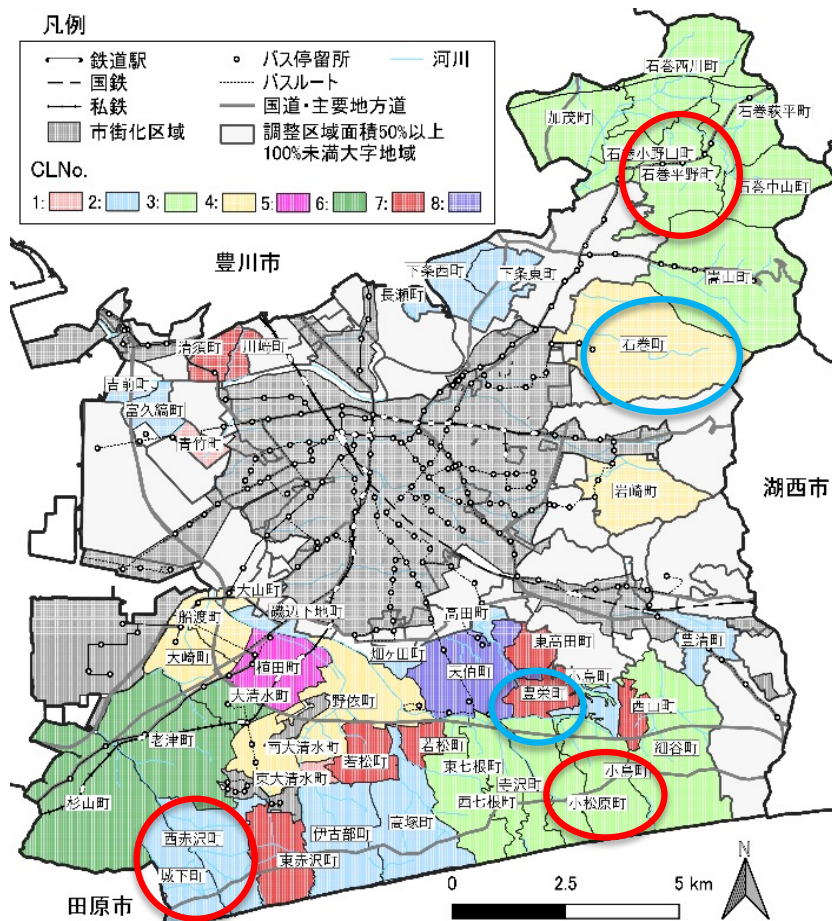


表4 アンケート調査の概要

調査名称	「豊橋市の市街化調整区域内大規模既存集落の持続可能な今後のあり方に関する調査」、「既存集落の空き家に関するアンケート」(世帯票調査)					
調査対象	五大規模既存集落(西郷、石巻、豊栄、小沢、豊南)					
調査期間	2022/8/17(水)~2022/9/30(金)					
調査方法	郵送配布、郵送回収					
配布集落	西郷	石巻	豊栄	小沢	豊南	計
配布数	303	336	142	281	177	1239
回収数	162	164	56	140	95	617
回収率(%)	53.5	48.8	39.4	49.8	53.7	49.8

大規模既存集落住民の生活意識 2

■住民の属性

・専門農家が兼業農家を上回る

・専門と兼業で約4割

・10年以上居住者が9割

・建坪・敷地面積とも、市街化区域内住居と比べて大きい

・保有車両数は、作業用車込みで、1世帯4台

・平均世帯人口は3.59 (市の平均は2.46人)

表5 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	
	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
農家の別												
専門農家	46	34.6	15	11.9	7	15.9	33	29.7	42	48.8	143	28.6
兼業農家	40	30.1	36	28.6	3	6.8	13	11.7	4	4.7	96	19.2
農家ではない	47	35.3	75	59.5	34	77.3	65	58.6	40	46.5	261	52.2
居住年数												
3年未満	3	2.0	2	1.3	2	3.7	4	2.9	2	2.3	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	139	92.7	147	91.9	42	77.8	127	92.7	87	92.6	542	91.1
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 ²)	(件)	(m ²)	(件)	(m ²)	(件)	(m ²)	(件)	(m ²)	(件)	(m ²)	(件)
建坪	194.1	118	163.9	144	186.2	46	172.2	117	203.2	78	181.1	503
敷地	524.3	111	513.4	136	580.8	48	606.8	112	729.4	76	578.2	483
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	151	2.1	159	2.2	54	2.4	140	2.4	92	2.3	596
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	85	3.59	476

※「農家の別」「居住年数」各項目の縦集計の合計が100%

大規模既存集落住民の生活意識 3

■ 1990年と現在における居住構成の変化

- ・ 1990年以前が住んでいた世帯・・・5.0人/世帯→3.5人/世帯へ
世帯分離で661人の減少
- ・ 1991年以降に住んだ世帯・・・3.6人/世帯
ほぼ核家族

表6 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	平均人数(人)	5.0	回答 (件)	4.8	回答 (件)	4.9	回答 (件)	5.0	回答 (件)	5.2	回答 (件)	5.0	回答 (件)
	合計人数(人)	363	72	385	81	103	21	361	72	251	48	1463	294
2022	平均人数(人)	3.6	回答 (件)	3.1	回答 (件)	3.5	回答 (件)	3.6	回答 (件)	3.9	回答 (件)	3.5	回答 (件)
	合計人数(人)	212	59	180	58	35	10	226	63	149	38	802	228

表7 1991年以後の居住者の居住人数

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

大規模既存集落住民の生活意識 4

表8 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る人の家屋	平均建坪(m ²)	236.3	181.7	214.0	187.9	248.6	208.7
	平均敷地(m ²)	602.6	736.9	736.5	630.0	997.4	714.0
	合計敷地(m ²)	33744.5	44215.0	13993.6	39059.6	33911.6	164924.2
1991年以降から住んでいる人の家屋	平均建坪(m ²)	151.7	151.8	148.4	148.2	159.3	151.9
	平均敷地(m ²)	420.8	323.2	540.0	583.8	493.6	446.1
	合計敷地(m ²)	18936.5	22620.5	14039.5	23935.5	17277.1	96809.1

■ 1990年と現在における住宅家屋

- ・1990年以前が住んでいた世帯・・・平均建坪208.7m²、敷地面積714m²
- ・1991年以降に住んだ世帯・・・平均建坪151.9m²、敷地面積446.1m²

世帯分離(人口密度低下が著しい)の母屋を残しながら、市街化区域に比べて大きな新規の分家住宅の追加が起こっている。

→ 既存集落の低密度分散化の進展

調査回答分のみで10ha弱の開発があった。

大規模既存集落住民の生活意識 5

■ 日常生活サービスからみた居住環境の実態

- ・自走手段はほとんどが自家用車
- ・日常必需品販売店・・・所要時間:16.5分
- ・医療機関及び行政サービス機関・・・19分程度
場所・立地が限られている影響
- ・金融機関・・・12.6分 ATMの効果と考えられる
- ・石巻集落は全てで優位・・・市街化区域への近さ

表9 日常的に利用する施設への車による所要時間

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	平均 (分)	回答 (件)	平均 (分)	回答 (件)	平均 (分)	回答 (件)	平均 (分)	回答 (件)	平均 (分)	回答 (件)	平均 (分)	回答 (件)
食料品等、日常必需品販売店	20.5	313	11.8	316	16.5	113	18.3	281	15.2	193	16.5	1216
医療施設	20.3	227	15.7	246	19.5	90	22.6	206	20.1	145	19.5	914
金融機関	13.6	235	10.7	249	14.0	80	13.1	190	12.8	129	12.6	883
行政サービス機関	18.8	157	15.5	152	18.0	52	22.7	123	20.0	77	18.9	561

大規模既存集落住民の生活意識 6

■ 日常生活サービスからみた居住環境の実態 その2

- ・「周辺自然の緑の多さ」「住宅の広さ」が高評価
- ・「公共交通機関の利便性」は得手に低評価
- ・「日常的な買い物の利便性」は低評価(2.2)

…自家用車所要時間16.5分の実質的評価

- ・「公共施設の利便性」も同等(2.2)

表10 現在のお住まいとその周辺(集落)の居住環境の具体的な評価について

評価項目	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	評価	回答	評価	回答	評価	回答	評価	回答	評価	回答	評価	回答
住宅の広さ	3.9	149	3.9	157	3.8	54	3.8	136	3.9	86	3.9	582
周辺環境の緑の多さ (自然環境の豊かさ)	4.2	144	4.3	157	3.9	51	4.1	131	4.1	85	4.2	568
子供の遊び場環境の 良さ	2.9	130	3.4	124	2.5	48	2.7	113	2.9	75	2.9	490
自家用車の利便性 (通勤や日常の移動 について)	2.9	144	3.4	154	2.9	52	2.9	131	3.1	87	3.0	568
公共交通機関の利便 性	1.6	148	2.5	155	1.6	52	1.4	133	1.4	86	1.7	574
コミュニティ・自治会活 動の活発さ	2.9	149	3.0	156	2.7	55	3.0	136	2.9	88	2.9	584
公共施設の利便性	2.1	148	2.5	156	2.1	55	2.1	130	2.2	88	2.2	577
日常的な買い物の利 便性	1.9	146	2.8	158	2.0	54	1.8	132	2.2	86	2.2	576

※各評価項目の評価が4.0を超える場合に赤、2.0未満の場合には青で着色

大規模既存集落住民の生活意識 7

■今後の居住の見込み

- ・「決まっている」は約3割
- ・「後継者はいない」は約3割
- ・「子供はいるが後継者は未定」は47.3%

…将来の居住継続性が不確実

- ・各集落であまり差がない

表11 回答者の現在のお住まいの後継者の予定について

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
後継者がきまっている	41	27.5	44	27.8	12	22.2	41	31.8	31	33.3	169	29.0
後継者はいない	41	27.5	28	17.7	9	16.7	22	17.1	20	21.5	120	20.6
子供はいるが後継者は未定	62	41.6	82	51.9	33	61.1	62	48.1	37	39.8	276	47.3
まだ子供もいない	2	1.3	2	1.3	0	0.0	2	1.6	3	3.2	9	1.5
その他	3	2.0	2	1.3	0	0.0	2	1.6	2	2.2	9	1.5
計	149	100.0	158	100.0	54	100.0	129	100.0	93	100.0	583	100.0

大規模既存集落住民の生活意識 8

■ 居住の現状課題認識(回答者自身に関わる事項)

- ・「公共交通サービスが乏しく、出歩きづらい」「買い物に行きづらい」「医療施設に通いづらい」の3つが大きな課題・・・移動の不自由
- ・その他では、「土地・家屋の処分の仕方」「農業後継者がいない」「不耕作地の処分」「高齢のため、車の運転が不安」
- ・石巻集落が一番課題が少ない

表12 回答者自身(あるいは回答者の世帯の方)に関わる課題について(3つまでの複数回答)

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
世継ぎがない	17	11.8	19	13.0	3	5.8	13	10.2	11	13.3	63	11.4
土地・家屋の処分の仕方	29	20.1	27	18.5	7	13.5	23	18.1	21	25.3	107	19.4
農業後継者がいない	44	30.6	33	22.6	5	9.6	21	16.5	14	16.9	117	21.2
不耕作地の処分	30	20.8	36	24.7	6	11.5	37	29.1	19	22.9	128	23.2
高齢のため、車の運転が不安	33	22.9	25	17.1	13	25.0	31	24.4	21	25.3	123	22.3
公共交通サービスが乏しく、出歩きづらい	48	33.3	25	17.1	20	38.5	55	43.3	31	37.3	179	32.4
ご近所に気軽に話せる人がいない	5	3.5	7	4.8	5	9.6	1	0.8	5	6.0	23	4.2
買い物に行きづらい	41	28.5	19	13.0	17	32.7	50	39.4	22	26.5	149	27.0
医療施設に通いづらい	42	29.2	22	15.1	15	28.8	52	40.9	15	18.1	146	26.4
子供の習い事等、送り迎えが遠い	18	12.5	15	10.3	9	17.3	17	13.4	8	9.6	67	12.1
近所付き合いが煩わしい	14	9.7	8	5.5	7	13.5	9	7.1	3	3.6	41	7.4
特ににない	22	15.3	38	26.0	11	21.2	12	9.4	16	19.3	99	17.9
13.その他	6	4.2	10	6.8	3	5.8	2	1.6	5	6.0	26	4.7
回答者総数	144	-	146	-	52	-	127	-	83	-	552	-

25%以上の回答に着色

大規模既存集落住民の生活意識 9

■ 集落の現状課題認識

- ・ 「日常品の買い物のできるお店が近くにない」「公共交通が不便」「不耕作地や荒れ地が増えている」「高齢化が進んでいる」の回答が多い。
- ・ 各集落に共通
- ・ 回答者自身に関わる事項と課題が類似

表13 回答者のお住まいの集落に関わる課題について(3つまでの複数回答)

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%
集落に活気がない	17	11.0	15	10.1	8	14.5	17	12.7	13	14.6	70	12.0
日常品の買い物のできるお店が近くにない	88	57.1	54	36.2	34	61.8	105	78.4	33	37.1	314	54.0
公共交通が不便	101	65.6	51	34.2	38	69.1	103	76.9	44	49.4	337	58.0
集落内の道路が狭い	20	13.0	29	19.5	10	18.2	4	3.0	14	15.7	77	13.3
集落内やその周辺の道路が危険	24	15.6	9	6.0	13	23.6	6	4.5	7	7.9	59	10.2
管理不全空家が増えている	5	3.2	4	2.7	2	3.6	5	3.7	7	7.9	23	4.0
不耕作地や荒れ地が増えている	49	31.8	32	21.5	9	16.4	35	26.1	23	25.8	148	25.5
若い新規住民の流入がない	17	11.0	17	11.4	2	3.6	28	20.9	18	20.2	82	14.1
コミュニティ・自治会の維持が困難	11	7.1	9	6.0	1	1.8	8	6.0	11	12.4	40	6.9
治安に不安がある	6	3.9	9	6.0	3	5.5	2	1.5	3	3.4	23	4.0
台風や大雨、地震等、気象災害への備えに不安がある	12	7.8	13	8.7	4	7.3	13	9.7	11	12.4	53	9.1
小学校の統廃合が気になる	11	7.1	6	4.0	0	0.0	14	10.4	3	3.4	34	5.9
高齢化が進んでいる	66	42.9	68	45.6	11	20.0	44	32.8	44	49.4	233	40.1
子供の遊び場が少ない	14	9.1	15	10.1	11	20.0	14	10.4	4	4.5	58	10.0
住宅建築等ができる土地が少ない	12	7.8	9	6.0	4	7.3	14	10.4	5	5.6	44	7.6
ゴミ等の不法投棄が目立つ	7	4.5	24	16.1	7	12.7	13	9.7	13	14.6	64	11.0
野立て看板等、景観が乱れている	0	0.0	1	0.7	2	3.6	2	1.5	1	1.1	6	1.0
その他	6	3.9	5	3.4	4	7.3	2	1.5	6	6.7	23	4.0
回答者総数	154	-	149	-	55	-	134	-	89	-	581	-

25%以上の回答に着色

まとめ

～ 豊橋市の調整区域及び開発許可制度のあり方についてのメモ ～

第一・・・豊橋市の調整区域は人口比率が高いことから、単純な規制緩和等による同区域への居住誘導を行った場合、他都市以上に、市街地コンパクト化に大きなマイナスのインパクトを発生することを認識する必要がある。開発許可制度の弾力化に関しては、過去の実態等を精査した上で慎重な対応が求められる。

第二・・・集落特性を踏まえた立地構造を見ると、マクロレベルでの地理的側面から集落特性が一定程度特定できる。

構造的特性・・・過疎化傾向の集落は市街化区域北東部、南東部に固まっている。国道259、同362号、別所街道、豊橋鉄道渥美線といった他都市への放射環状機能を持つ交通軸沿線の、かつ市街化区域近接の集落は、人口維持か増加傾向が見られる。

個別要因による影響・・・その他の市街地近接で人口増加する集落は市街化区域縁辺で、かつ過疎化集落に挟まれる形で点在しており、比較的小さい大字である。

まとめ 2

～ 豊橋市の調整区域及び開発許可制度のあり方についてのメモ ～

第三・・・住民にとっての調整区域居住の利点は、自然環境の豊富さと住宅の大きさであり、これらがインセンティブになっていると見られる。この他については、総合的に強みがなく、特に公共交通の不便さ、買い物環境や日常生活サービス環境に大きな弱みがある。

第四・・・調整区域では、世帯分離が進むことで大きな土地家屋に少人数が住むようになってきている。かつ新規で建てられる住居規模も大きいことから、今日における調整区域への新規住居立地は、集落の低密度分散化を急速に進めている。

→ 今後の集落開発は既存の家屋の建替か、既存家屋の敷地への再開発・再建築を基本に考える必要がある。こうした観点から見ると、豊橋市の既存宅地のストック(区域区分時に宅地であった、開発許可の既得権益地)はまだ多数あることが考えられる為、現状の開発許可制度の緩和は不要であり、現状でも緩い可能性がある。

まとめ 3

～ 豊橋市の調整区域及び開発許可制度のあり方についてのメモ ～

第五・・・上記の各与件を踏まえ、今後の調整区域のあり方を考えた場合（住民の現状認識課題の改善に絞って考えた場合）、まずは日常生活必需品やそのサービスの提供及び公共交通へのアクセスのあり方が重要である。

市街化区域に近接する（概ね3km未満）集落→市街化区域への交通アクセスか、市街化区域内の最寄りの拠点（あるいはその候補）にその役割が求められる。

3kmを越えるような遠方→南東部においては、大清水の飛び市街化区域にその役割が求められると考えられるものの、北東部と南東部については、適当な市街化区域の拠点候補がない為、これを調整区域で新たに設置するのかどうかの検証が必要だと考えられる。またこうした拠点形成には、小さな拠点事業のモデルにあるような、一定の公共交通サービスがセットになる必要がある。

了

ご清聴ありがとうございました。