

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6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)

2025年4月22日(火)
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2024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住意向及び居住選好に関する大要分析（同上）
 - ③大規模既存集落住民の居住意向と居住選好に関する詳細分析
（2023～2024年度実施）
 - ④モデル大規模既存集落における集落空間分析（2023～2024年度実施）
 - ⑤調整区域土地利用コントロールの先進地の事例分析
（2022～2024年度実施）
 - ⑥土地利用政策の提案（2024年度実施）
 - ⑦土地利用施策導入のシミュレーション分析（2024年度実施）
- 本年度は主に上の④⑥⑦を行った。

■本年度の目的

上記の④⑥⑦を主に行う。ただし、③について属人性による詳細分析も実施。以下では、③が第一部、④が第二部、⑥⑦は第三部が該当。まとめて全体を総括。

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

2022年度調査の再構成

→ 回答者属性から属人性の有無による居住背景差を本年度は実施。

■ 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、今後の居住意向等

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■ 調査対象集落

- ・ 衰退集落
 - 西郷集落
 - 小沢集落
 - 豊南集落

- ・ 人口維持集落
 - 石巻集落
 - 豊栄集落

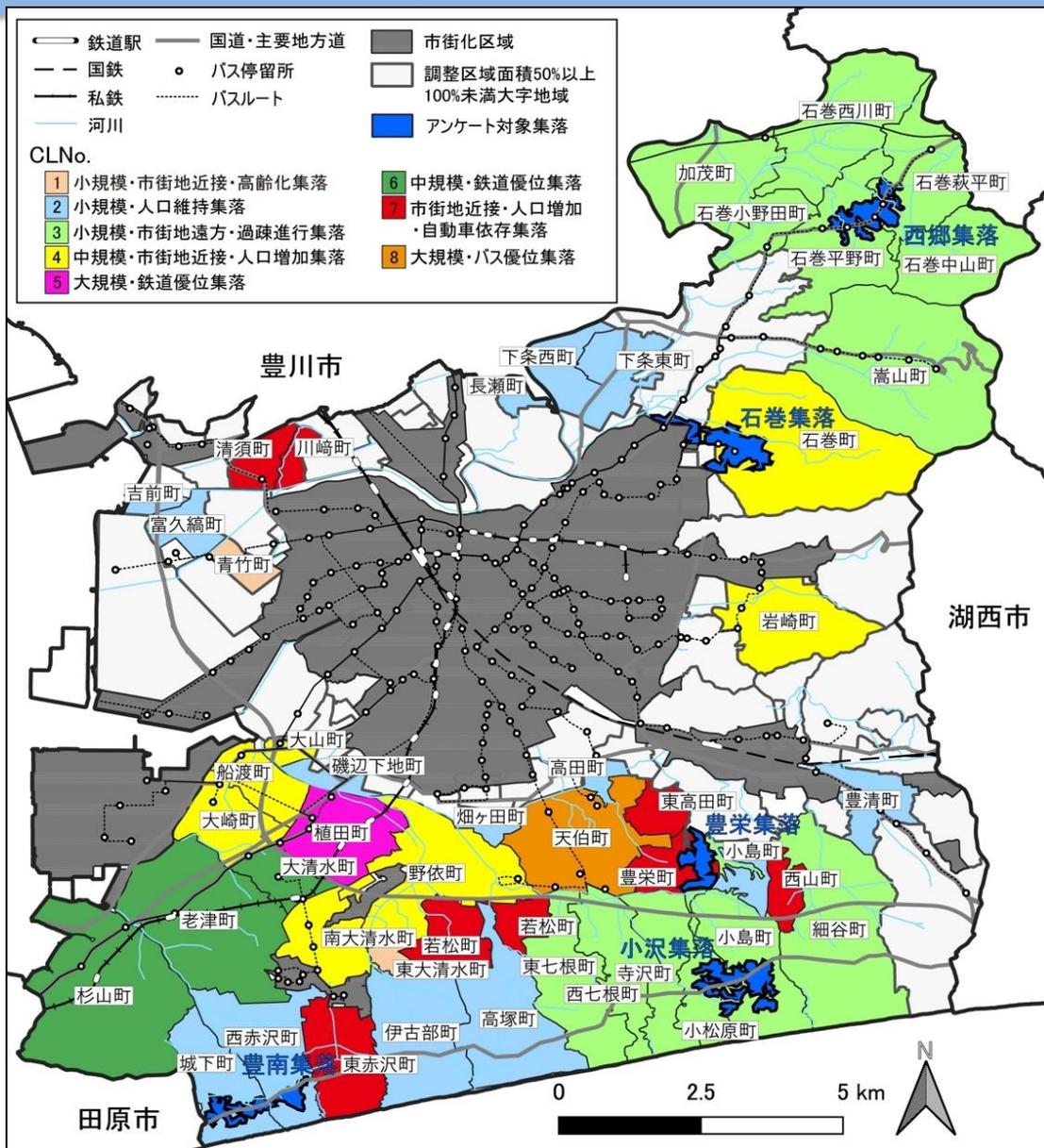


図1 集落特性因子でみた構造的性と大規模既存集落の分布状況

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■ 属人性とは？

開発許可制度における許可基準として、当該集落や当該地における血縁的地縁的關係の有無を示す概念

- 「ご両親の家を受け継いで住んでいる」「分家住宅として新築した」

→属人性有り

- 「建築可能地に住宅を新築した」「中古住宅を購入した」「分家住宅を購入した」「借家である」と回答した場合 →属人性無し

表2. 回答者の現在のお住まいへの入居経緯等

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		計	
	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)	件	(%)
1.ご両親の家を受け継いで住んでいる	72	49.7	55	36.7	13	23.6	58	42.6	53	58.2	251	43.5
2.分家住宅として新築した	21	14.5	24	16.0	10	18.2	20	14.7	4	4.4	79	13.7
3.建築可能地(既存宅地等)に住宅を新築した	31	21.4	43	28.7	21	38.2	35	25.7	21	23.1	151	26.2
4.中古住宅を購入した	4	2.8	5	3.3	3	5.5	10	7.4	6	6.6	28	4.9
5.分譲住宅を購入した	7	4.8	13	8.7	2	3.6	6	4.4	3	3.3	31	5.4
6.借家である	3	2.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	0.5
7.わからない	1	0.7	1	0.7	3	5.5	1	0.7	1	1.1	7	1.2
8.その他	6	4.1	9	6.0	3	5.5	6	4.4	3	3.3	27	4.7
計	145	100	150	100	55	100	136	100	91	100	577	100

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■ 属人性分析の妥当性

属人有り・・・専業農家(35.1%)、兼業農家(24.7%)

属人性無し・・・農家ではない(81%)

→本分析の方法の妥当性を確認

表3 回答者の農家の別

集落 属人性	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計	
	属人	非属人	属人	非属人								
	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %	件 %
専業農家	37 41.1	5 16.7	11 13.9	2 5.6	5 20.0	1 6.3	29 38.7	2 6.3	33 55.9	8 34.8	115 35.1	18 13.1
兼業農家	33 36.7	5 16.7	30 38.0	1 2.8	2 8.0	1 6.3	12 16.0	1 3.1	4 6.8	0 0.0	81 24.7	8 5.8
農家ではない	20 22.2	20 66.7	38 48.1	33 91.7	18 72.0	14 87.5	34 45.3	29 90.6	22 37.3	15 65.2	132 40.2	111 81.0
計	90 100	30 100	79 100	36 100	25 100	16 100	75 100	32 100	59 100	23 100	328 100	137 100

■ 居住年数

20年以上居住・・・属人90.5%、非属人59.7%

5年以上20年未満・・・属人8.1%、非属35.9%

→属人の方が居住年数が長い

■ 平均家族人数

属人3.8人、非属人3.3人

→属人の方が多い

■ 車両の平均保有数

・乗用・・・属人2.4台、非属人2.1台

・作業用・・・属人1.8台、非属人1.3台

→属人の方が多い

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■1990年以前からの居住者の家族人数変化

・いずれも属人世帯の規模が大きい

→ 伝統的な農家世帯の特性とその世帯分離

■1991年以降に居住した世帯の2022年時の家族人数

・新規流入の核家族世帯でも属人の方が人数が多い

表8 1990年以前の居住者世帯の居住人数変化

年時	項目	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計	
		属人	非属人										
1990	回答件数(件)	45	11	47	11	9	2	39	16	29	6	169	46
	合計人数(人)	232	55	244	45	53	10	220	66	160	26	909	202
	平均人数(人)	5.2	5.0	5.2	4.1	5.9	5.0	5.6	4.1	5.5	4.3	5.4	4.4
2022	回答件数(件)	47	11	45	8	8	0	43	17	32	4	175	40
	合計人数(人)	172	35	146	18	31	0	169	50	124	18	642	121
	平均人数(人)	3.7	3.2	3.2	2.3	3.9	0.0	3.9	2.9	3.9	4.5	3.7	3.0

表9 1991年以後に居住した世帯の2022年時居住人数

年時	項目	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計	
		属人	非属人										
2022	回答件数(件)	26	17	22	33	8	16	22	18	15	16	93	100
	合計人数(人)	111	60	81	115	30	56	78	63	51	54	351	348
	平均人数(人)	4.3	3.5	3.7	3.5	3.8	3.5	3.5	3.5	3.4	3.4	3.8	3.5

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■ 居住時期別でみた住まいの規模の差

- ・ 1990年以前から住んでいた世帯・・・土地家屋の双方で属人が大
- ・ 1991年以降に住み始めた世帯・・・土地家屋の双方で属人が大

表10. 居住時期別でみた住まいの規模の差(1990年以前から住んでいた人の家屋)

集落 属人性	西郷				石巻				豊栄				小沢				豊南				合計			
	属人		非属人																					
	平均 (m ²)	回答 (件)																						
建坪	214	43	184	11	206	44	94	11	241	14	159	4	208	45	141	19	253	29	241	6	219	175	153	51
敷地	654	13	650	4	891	40	206	11	806	13	482	4	781	39	336	19	900	27	1493	6	829	132	503	44

表11. 居住時期別でみた住まいの規模の差(1991年以後に住み始めた人の家屋)

集落 属人性	西郷				石巻				豊栄				小沢				豊南				合計			
	属人		非属人																					
	平均 (m ²)	回答 (件)																						
建坪	181	26	118	22	162	27	148	41	181	8	131	14	159	20	136	19	183	14	140	19	171	95	137	115
敷地	559	22	274	20	382	26	298	39	860	8	365	16	812	21	347	18	552	13	434	21	592	90	336	114

■ 今後の空隙化、空き家化の懸念

- ・ 1990年～2022年間の平均人数の変化は、属人が5.4人→3.7人、非属人が4.4人→3.0人と、属人の方が大きい
- ・ 大規模な属人家屋の空き家化が大量発生懸念

第一部 市街化調整区域大規模集落における 回答者属性による居住背景の差異

■今後の居住の見込み

- 「今後も住み続ける予定」・・・属人94.3%、非属人83.9%

表13. 今後の居住見込み

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計													
	属人性		属人性		属人性		属人性		属人性		属人性													
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%												
1.今後も住み続ける予定	89	92.7	27	67.5	76	96.2	54	88.5	24	96.0	21	87.5	68	90.7	43	86.0	58	98.3	27	90.0	315	94.3	172	83.9
2.集落内への転居する予定	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
3.集落外への転居を予定	2	2.1	4	10.0	0	0.0	2	3.3	1	4.0	1	4.2	0	0.0	3	6.0	0	0.0	2	6.7	3	0.9	12	5.9
4.未定	5	5.2	8	20.0	3	3.8	5	8.2	0	0.0	1	4.2	7	9.3	4	8.0	1	1.7	1	3.3	16	4.8	19	9.3
5.その他	0	0.0	1	2.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	4.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	1.0
計	96	100	40	100	79	100	61	100	25	100	24	100	75	100	50	100	59	100	30	100	334	100	205	100

■住居の後継者の予定

- 「後継者が決まっている」・・・属人35.4%、非属人19.2%
- 「子供はいるが後継者は未定」・・・属人40.7%、非属人56.7%

表14. 住居の後継者の予定

選択肢	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計													
	属人性		属人性		属人性		属人性		属人性		属人性													
	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%	件	%												
1.後継者が決まっている	29	30.2	11	27.5	28	34.6	8	13.3	9	34.6	3	12.0	28	36.8	13	26.5	26	43.3	4	13.8	120	35.4	39	19.2
2.後継者はいない	23	24.0	15	37.5	16	19.8	11	18.3	3	11.5	5	20.0	18	23.7	5	10.2	13	21.7	7	24.1	73	21.5	43	21.2
3.子供はいるが後継者は未定	42	43.8	14	35.0	35	43.2	39	65.0	14	53.8	17	68.0	28	36.8	29	59.2	19	31.7	16	55.2	138	40.7	115	56.7
4.まだ子供もいない	1	1.0	0	0.0	2	2.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	1.3	1	2.0	1	1.7	1	3.4	5	1.5	2	1.0
5.その他	1	1.0	0	0.0	0	0.0	2	3.3	0	0.0	0	0.0	1	1.3	1	2.0	1	1.7	1	3.4	3	0.9	4	2.0
計	96	100	40	100	81	100	60	100	26	100	25	100	76	100	49	100	60	100	29	100	339	100	203	100

■非属人の流入施策の注意点

- 居住継続が不透明な世帯の流入を意味する

■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(人口減少集落) 石巻、豊栄(人口維持集落)

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・・・24.3～45.1ha
- 今後の開発余地大

表17 対象集落の面積で見た場合の土地利用状況

項目	西郷		石巻		豊栄		小沢		豊南		合計		(割合式)
	ha	(%)	ha	(%)									
① 集落範囲	72.8	100.0	88.7	100.0	54.9	100.0	92.9	100.0	60.3	100.0	369.6	100.0	(①/①)
② 集落内農振白地	45.1	61.9	43.6	49.1	24.3	44.3	37.2	40.1	27.3	45.3	177.5	48.0	(②/①)
③ 集落内農振農用地	6.2	8.6	9.8	11.1	10.8	19.7	22.5	24.2	9.3	15.4	58.7	15.9	(③/①)
④ 集落内現敷地	21.5	29.5	35.3	39.8	19.7	35.9	33.2	35.8	23.7	39.3	133.5	36.1	(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	6.1	-	-	-	-	1.6	4.9	0.7	3.0	3.7	4.7	(⑥/④)
⑦ 家屋(個数)密度グロス(戸/ha)	1.8	-	2.0	-	1.4	-	1.7	-	1.5	-	1.7	-	(⑨/①)
⑧ 家屋(個数)密度ネット(戸/ha)	6.1	-	5.0	-	3.9	-	4.7	-	3.9	-	4.8	-	(⑨/④)

※②③④の合計が100%。なお、⑨は表18における⑨を示す。

- ・現時点では空き家件数は少ない
 - ・各集落の高齢化率が高い・・・
- 今後10年間で急速に増える懸念

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

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

■ 開発許可等の実績と趨勢

・ほとんどの集落で2000年度以降に開発許可件数や面積が減少

■ 単年度・単位面積あたりでの集落間比較(件数)

・ 2000年度以前

豊栄 >> 小沢 > 石巻 > 豊南 = 西郷

・ 2001年度以降

豊栄 >> 石巻 > 小沢 > 西郷 > 豊南

表19 対象集落における開発許可等による開発実績

※	西郷			石巻			豊栄			小沢			豊南			合計			
	2000年度以前	2001年度以降	計	2000年度以前	2001年度以降	計	2000年度以前	2001年度以降	計	2000年度以前	2001年度以降	計	2000年度以前	2001年度以降	計	2000年度以前	2001年度以降	計	
分家住宅	件	29	19	48	43	43	86	21	11	32	33	16	49	12	7	19	138	96	234
	単年度・単位面積あたり件数	0.12	0.10	0.11	0.16	0.21	0.18	0.48	0.32	0.41	0.18	0.11	0.15	0.06	0.05	0.05	0.15	0.13	0.14
	面積(ha)	1.1054	0.6744	1.7798	1.4922	1.2703	2.7626	1.9962	1.0467	3.0429	1.2661	0.6444	1.9105	0.4244	0.2568	0.6812	6.2844	3.8925	10.17696
	単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0047	0.0037	0.0043	0.0057	0.0062	0.0059	0.0456	0.0307	0.0390	0.0070	0.0045	0.0059	0.0021	0.0017	0.0019	0.0068	0.0054	0.0062
既存宅地	件	72	44	116	133	81	214	66	100	166	127	36	163	68	24	92	466	285	751
	単年度・単位面積あたり件数	0.36	0.24	0.30	0.60	0.40	0.50	1.77	2.93	2.33	0.82	0.25	0.55	0.40	0.16	0.29	0.60	0.40	0.50
	面積(ha)	3.9757	4.9758	8.9514	4.2685	2.7047	6.9732	4.9111	7.5536	12.4647	7.2335	3.0844	10.3179	2.5164	1.0189	3.5353	22.905	19.337	42.24253
	単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0199	0.0272	0.0234	0.0192	0.0133	0.0163	0.1319	0.2213	0.1747	0.0468	0.0218	0.0348	0.0150	0.0066	0.0110	0.0293	0.0270	0.0282
制限対象外	件	62	25	87	48	39	87	34	16	50	82	28	110	55	18	73	281	126	407
	単年度・単位面積あたり件数	0.38	0.14	0.25	0.26	0.19	0.23	1.12	0.47	0.77	0.65	0.20	0.41	0.40	0.12	0.25	0.44	0.18	0.30
	面積(ha)	5.5282	2.0424	7.5706	4.5115	3.5560	8.0675	11.6578	2.5381	14.1959	12.2970	4.4569	16.7539	13.0391	5.6393	18.6784	47.034	18.233	65.26624
	単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0339	0.0112	0.0219	0.0247	0.0174	0.0209	0.3825	0.0744	0.2197	0.0972	0.0315	0.0625	0.0948	0.0366	0.0641	0.0735	0.0254	0.0481
合計	件	163	88	251	224	163	387	121	127	248	242	80	322	135	49	184	885	507	1392
	単年度・単位面積あたり件数	0.86	0.48	0.67	1.02	0.80	0.91	3.37	3.72	3.51	1.65	0.56	1.11	0.87	0.32	0.59	29.21	21.48	25.83
	面積(ha)	10.6093	7.6926	18.3019	10.2722	7.5310	17.8032	18.5651	11.1383	29.7035	20.7966	8.1858	28.9824	15.9799	6.9149	22.8948	76.2231	41.4626	117.6857
	単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0585	0.0421	0.0496	0.0496	0.0369	0.0431	0.5599	0.3264	0.4334	0.1509	0.0578	0.1032	0.1119	0.0449	0.0770	2.52	1.76	2.18
備考	対象地区面積(ha)	774.5			864.8			144.6			600.4			652.4			3036.7		

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1970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。

「単年度・単位面積あたりの面積」の「単年度」は上記の計算による。「単位面積」とは、対象地区面積100haあたりの数値で換算。「対象地区面積」は、開発実績を集計した各大字の全面積を指す。

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

■ 単年度・単位面積あたりでの集落間比較(既存宅地)

・ 2000年度以前

豊栄 >> 小沢 > 石巻 > 豊南 = 西郷

・ 2001年度以降

豊栄 >>> 石巻 > 小沢 = 西郷 > 豊南

表19 対象集落における開発許可等による開発実績

※	西郷			石巻			豊栄			小沢			豊南			合計		
	2000年度以前	2001年度以降	計															
件	29	19	48	43	43	86	21	11	32	33	16	49	12	7	19	138	96	234
単年度・単位面積あたり件数	0.12	0.10	0.11	0.16	0.21	0.18	0.48	0.32	0.41	0.18	0.11	0.15	0.06	0.05	0.05	0.15	0.13	0.14
面積(ha)	1.1054	0.6744	1.7798	1.4922	1.2703	2.7626	1.9962	1.0467	3.0429	1.2661	0.6444	1.9105	0.4244	0.2568	0.6812	6.2844	3.8925	10.17696
単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0047	0.0037	0.0043	0.0057	0.0062	0.0059	0.0456	0.0307	0.0390	0.0070	0.0045	0.0059	0.0021	0.0017	0.0019	0.0068	0.0054	0.0062
件	72	44	116	133	81	214	66	100	166	127	36	163	68	24	92	466	285	751
単年度・単位面積あたり件数	0.36	0.24	0.30	0.60	0.40	0.50	1.77	2.93	2.33	0.82	0.25	0.55	0.40	0.16	0.29	0.60	0.40	0.50
面積(ha)	3.9757	4.9758	8.9514	4.2685	2.7047	6.9732	4.9111	7.5536	12.4647	7.2335	3.0844	10.3179	2.5164	1.0189	3.5353	22.905	19.337	42.24253
単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0199	0.0272	0.0234	0.0192	0.0133	0.0163	0.1319	0.2213	0.1747	0.0468	0.0218	0.0348	0.0150	0.0066	0.0110	0.0293	0.0270	0.0282
件	62	25	87	48	39	87	34	16	50	82	28	110	55	18	73	281	126	407
単年度・単位面積あたり件数	0.38	0.14	0.25	0.26	0.19	0.23	1.12	0.47	0.77	0.65	0.20	0.41	0.40	0.12	0.25	0.44	0.18	0.30
面積(ha)	5.5282	2.0424	7.5706	4.5115	3.5560	8.0675	11.6578	2.5381	14.1959	12.2970	4.4569	16.7539	13.0391	5.6393	18.6784	47.034	18.233	65.26624
単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0339	0.0112	0.0219	0.0247	0.0174	0.0209	0.3825	0.0744	0.2197	0.0972	0.0315	0.0625	0.0948	0.0366	0.0641	0.0735	0.0254	0.0481
件	163	88	251	224	163	387	121	127	248	242	80	322	135	49	184	885	507	1392
単年度・単位面積あたり件数	0.86	0.48	0.67	1.02	0.80	0.91	3.37	3.72	3.51	1.65	0.56	1.11	0.87	0.32	0.59	29.21	21.48	25.83
面積(ha)	10.6093	7.9226	18.3019	10.2722	7.5310	17.8032	18.5651	11.1383	29.7035	20.7966	8.1858	28.9824	15.9799	6.9149	22.8948	76.2231	41.4626	117.6857
単年度・単位面積あたり面積(ha)	0.0585	0.0421	0.0496	0.0496	0.0369	0.0431	0.5599	0.3264	0.4334	0.1509	0.0578	0.1032	0.1119	0.0449	0.0770	2.52	1.76	2.18
備考 対象地区面積(ha)	774.5			864.8			144.6			600.4			652.4			3036.7		

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1970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。

「単年度・単位面積あたりの面積」の「単年度」は上記の計算による。「単位面積」とは、対象地区面積100haあたりの数値で換算。「対象地区面積」は、開発実績を集計した各大字の全面積を指す。

・ 開発実績と趨勢は、人口維持・人口減少の順序とほぼ同じ

→ 人口維持集落に緩和運用は不要

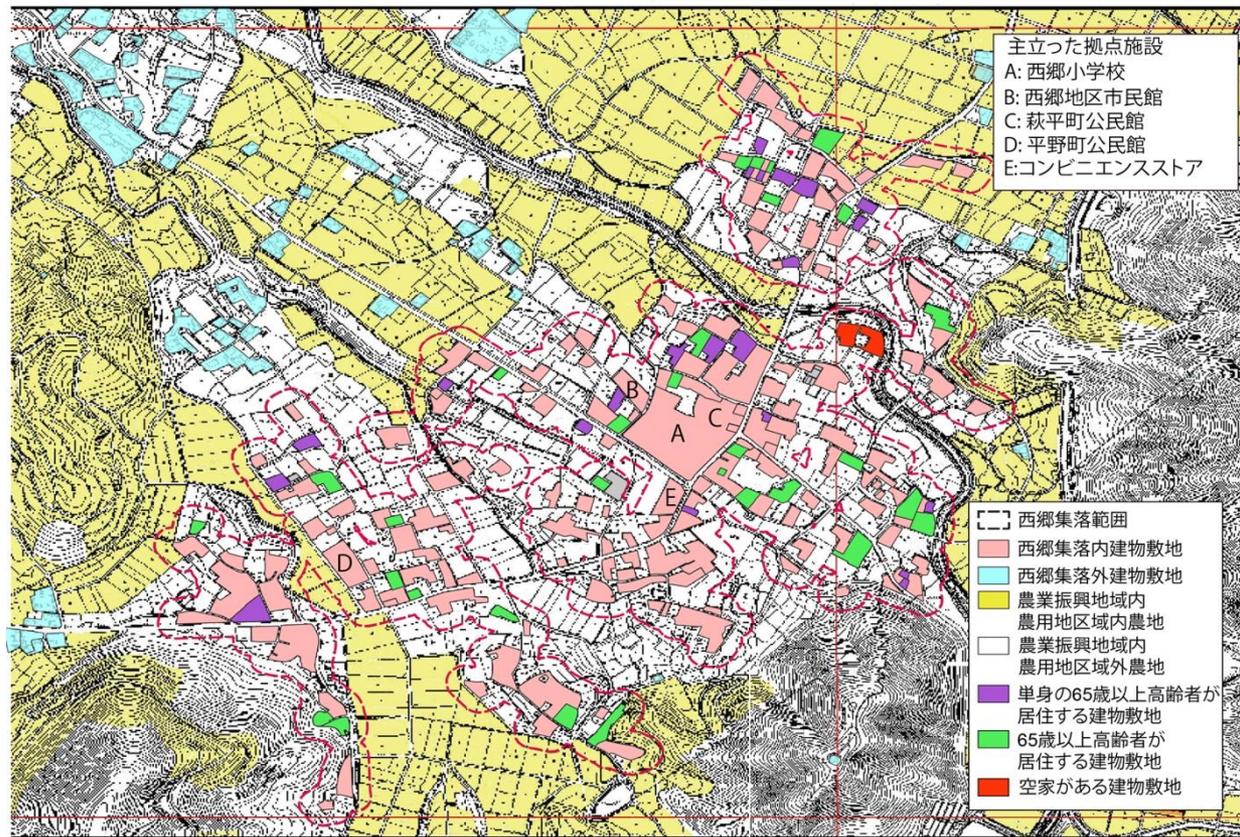
第二部 大規模既存集落の詳細土地利用分析と先進的土地利用管理事例

■大規模既存集落の詳細土地利用分析

■集落空間形態

- ・形状: 塊状(西郷、小沢、石巻) vs 線状(豊南) vs 連担(豊栄)
- ・コンパクト性: 周密(小沢、豊南、石巻、豊栄) vs 散状(西郷)
- ・コミュニティ核: 小学校等で明確(西郷、小沢、石巻) vs 不明確(豊南、豊栄)

西郷集落の集落形態→



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

- ・農振白地区域の広い介在 → 西郷集落
- ・農振農用地区域の家屋近くまでの指定(軒下農振)
→ 小沢、豊南、石巻、豊栄の各集落

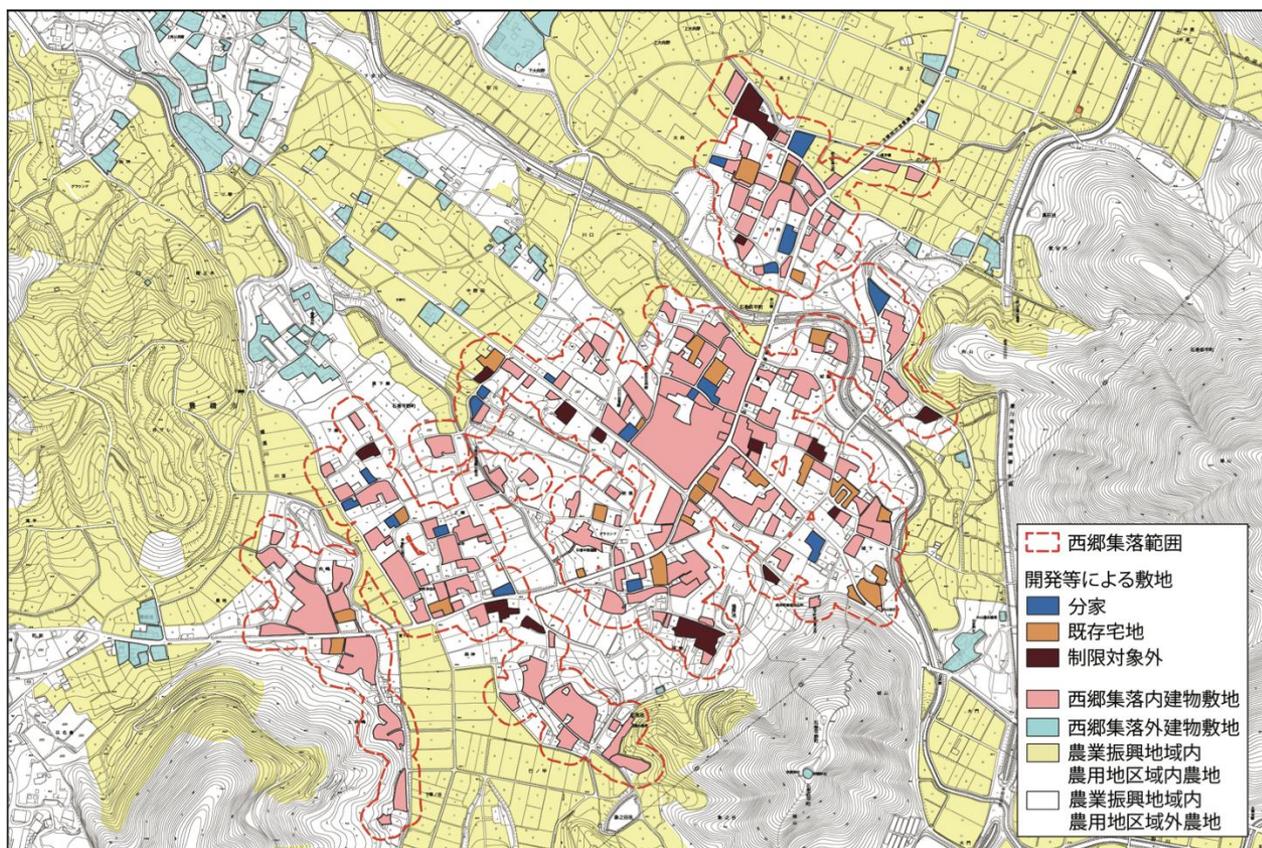


図9-A 西郷集落における住居系施設の開発実績(1970～2000年度)

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

■大規模既存集落の詳細土地利用分析

- ・集落全般への各要件の開発→集落縁辺部への開発
 - ・・・西郷集落、石巻集落、豊栄集落
- ・開発場所は一定しないものの、既存家屋近辺へのインフィル型開発(コンパクトな集落形態)の持続 → 小沢集落、豊南集落

西郷集落の

2001～2023年度の開発経過

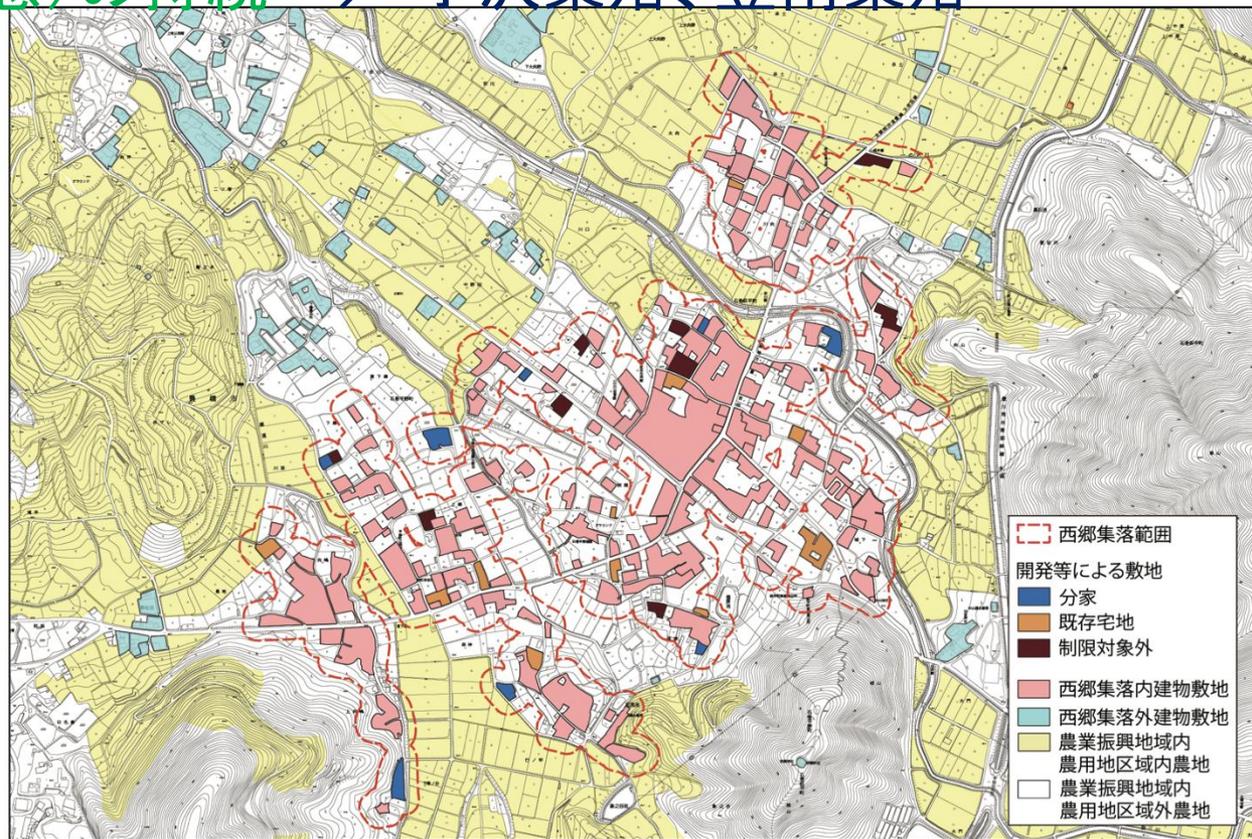


図9-B 西郷集落における住居系施設の開発実績(2001～2023年度)

■大規模既存集落の詳細土地利用分析(人口維持集落の特性)

石巻集落の場合

- ・市街化区域に隣接
- ・強いコミュニティ核の存在
- ・大規模県営住宅等の存在(バス路線有り)



石巻集落の

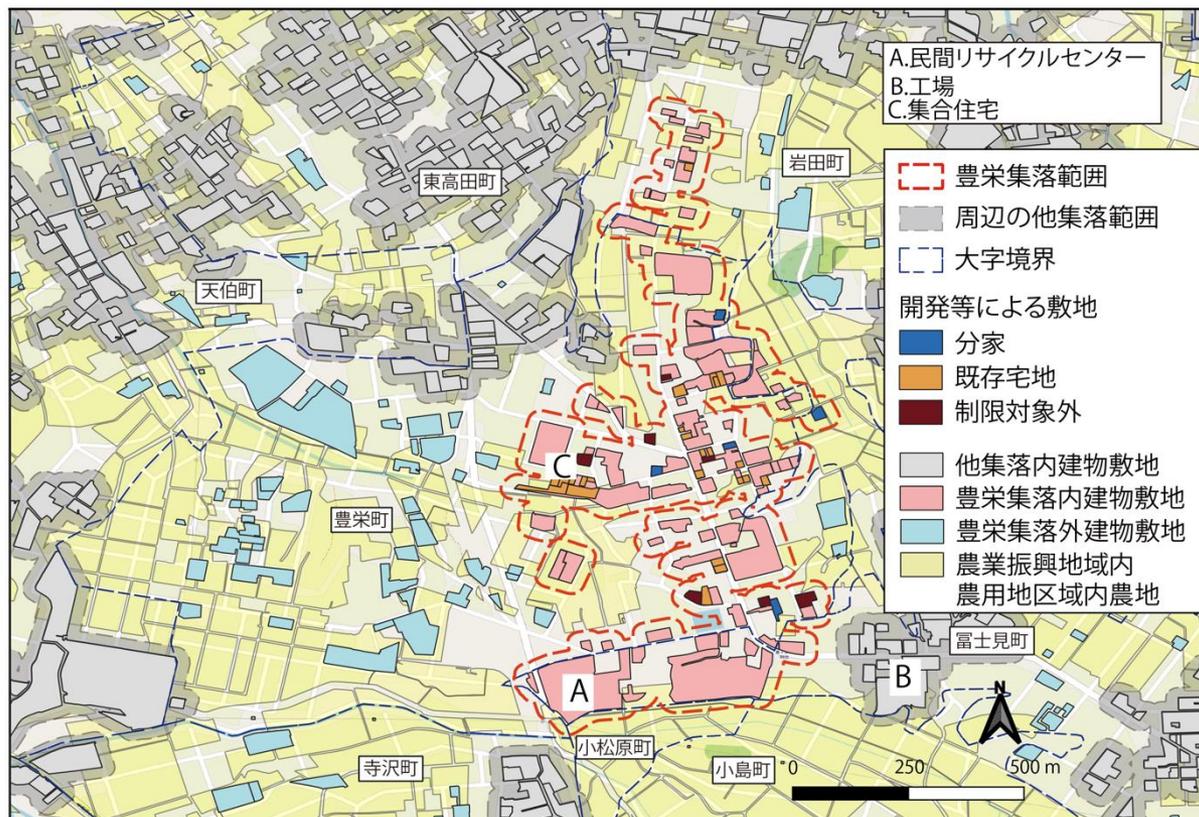
2001～2023年度の開発経過

図5-B 石巻集落における住居系施設の開発実績(2001～2023年度)

■大規模既存集落の詳細土地利用分析(人口維持集落の特性)

豊栄集落の場合

- ・市街化区域に比較的近接
- ・地場工場の存在
- ・既存宅地確認による集合住宅(計48戸)の存在
- ・他集落と連担



豊栄集落の
2001～2023年度の開発経過

図7-B 豊栄集落における住居系施設の開発実績(2001～2023年度)

第三部 開発許可制度緩和のシミュレーション

■緩和シミュレーションの前提

- ・豊橋市の場合、一部の集落を除き深刻な衰退には見舞われていない
- ・市街化区域の近接隣接集落は概ね人口維持
- ・開発趨勢は2001年以降は減少傾向
- ・3411号条例の適用は不適切
 - ・一部衰退集落に限定して対応
 - ・集落内の一部の緩和を考える

表20 緩和シミュレーションの設定パターン

設定パターン		モデル	概要
I	空き家緩和	加古川(都計法34条12号)、四日市(提案基準)	集落内に空家が発生した場合、当該地を限定的に緩和。ただし、単に緩和するだけでなく、自治会等に空家対策への協力や将来ビジョンの策定等を求めることを想定。この場合、分家住宅や線引き前宅地は従前と同じように許可が継続。
II a	4m道路接道地緩和	久山町・桜川・守山(調整区域地区計画)、加古川・亀岡(都計法34条12号)	集落の家屋敷地及び農振白地農地(幅員4m以上道路接道地)を属人性制限は外し、緩和。この場合、分家住宅や線引き前宅地は、この緩和要件で許可されると想定。
II b			同上。ただし、自己用開発を想定し、道路界より20mまでの範囲に対象地を限定。
III a	6m道路接道地緩和		II aに同じ。ただし幅員6m以上道路接道地に限定。
III b			同上。ただし、自己用開発を想定し、道路界より20mまでの範囲に対象地を限定。

第三部 開発許可制度緩和のシミュレーション

■ パターンの考え方

- ・ 空き家施策の一環で対応
- ・ 道路（下水道）要件で緩和・・・大規模空間集落の空間的な広がり（特定のコアの周辺のみ）の緩和になじまない
- ・ 奥行き・・・自己用開発と分譲開発の差を考慮

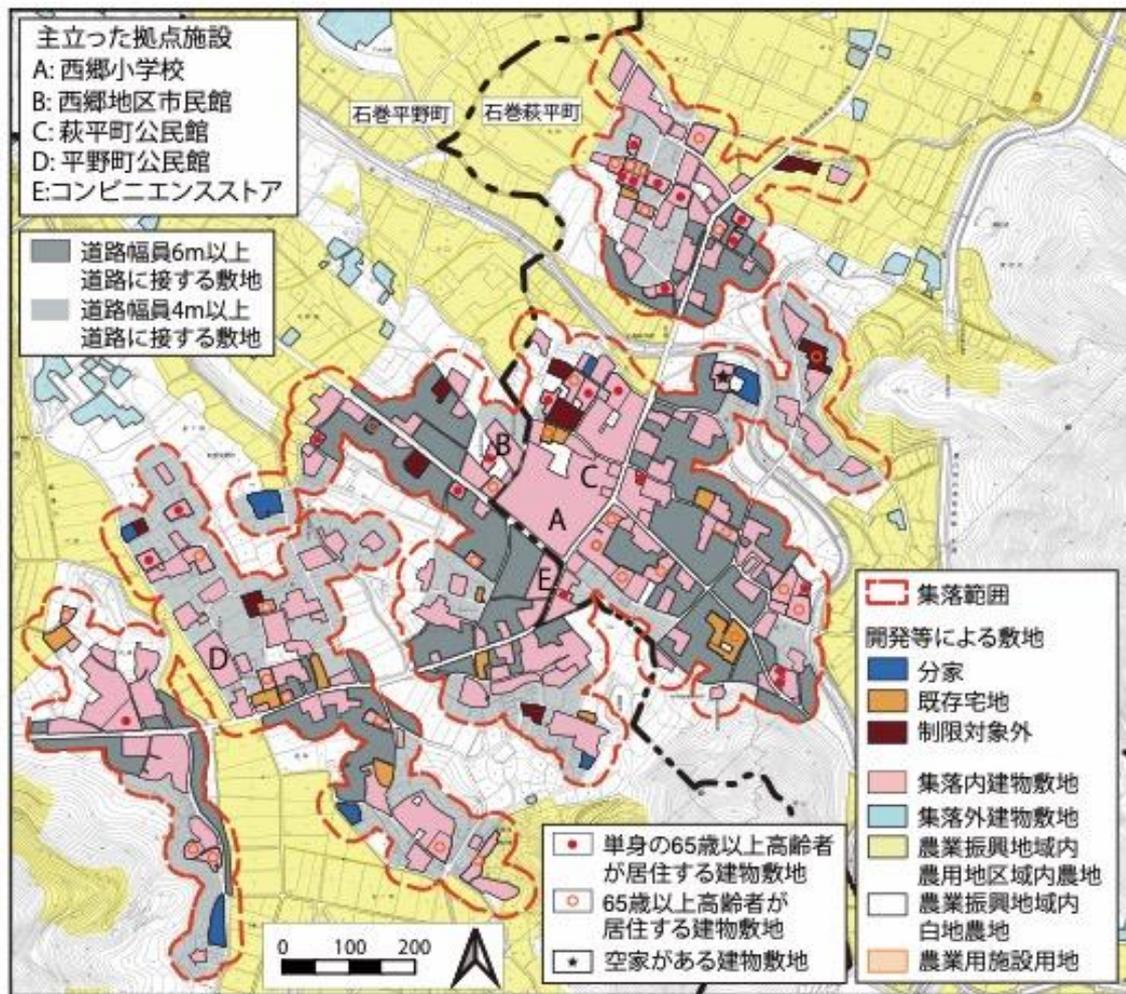


図8 西郷集落の土地利用と開発場所及び緩和対象範囲

第三部 開発許可制度緩和のシミュレーション

表21 シミュレーション結果

タイプ (表20 と一致)	項目	人口減少集落			人口維持集落		※1: Iの「緩和面積」は、 500㎡/戸で算出。今後10年 間で人口減少集落で戸数の 10%、人口維持集落で5%が 空き家になると想定。
		西郷	小沢	豊南	石巻	豊栄	
I ※1	緩和面積(ha)	2.0	2.1	1.5	1.6	0.9	
	収容戸数	40	42	30	32	17	
	収容人口	100	105	75	80	43	
II a ※2	緩和面積(ha)	28.6	15.0	10.9	16.4	18.1	
	収容戸数	571	301	218	328	362	
	収容人口	1428	752	545	820	905	
II b	緩和面積(ha)	9.9	5.2	2.8	5.9	12.0	※2: 戸数は「緩和面積/500 ㎡」で算出(一戸建て住宅の 敷地を死地が含まれることも 想定し500㎡で算出)。収容 人口は「戸数/2.5人」で算出 (一世帯あたり人口)。
	収容戸数	198	104	56	118	240	
	収容人口	495	260	140	295	600	
III a ※2	緩和面積(ha)	13.9	5.4	9.9	13.2	12.8	
	収容戸数	278	107	198	264	256	
	収容人口	695	268	495	660	640	
III b	緩和面積(ha)	3.3	1.6	2.2	3.1	3.4	
	収容戸数	66	32	44	62	68	
	収容人口	165	80	110	155	170	
趨勢開 発予測 ※3	分家住宅	8	7	3	18	5	※3: 表19より「2001年度～ 調査時」までの開発趨勢で、 10年間の開発予測数を算
	既存宅地	19	15	10	34	42	
	制限対象外	11	12	8	17	7	

第三部 開発許可制度緩和のシミュレーション

■空き家緩和の場合

- ・ 今後10年間で人口減少集落では戸数の10%、人口維持集落では戸数の5%が空き家になると仮定
- ・ 空き家が全て活用された場合、42（小沢）～30（豊南）が供給
- ・ メリット・・・量的には一定のインパクト
- ・ デメリット・・・空き家活用が進むかは不透明

■一定幅員の前面道路に接道する敷地に限定して緩和する場合

- ・ 前面道路幅員で対象敷地を限定するよりも、道路からの奥行きで対象敷地を限定する方が影響が大きい
- ・ 緩和面積は集落内に農振白地区域が広く介在する西郷で大きく、農振農用地区域の介在が大きい小沢や豊南では小さい
- ・ II aは実質的に既存家屋が建つ範囲を含めて一律に属人性をはずす調整区域地区計画の場合に等しいが、過去最大人口からの減少差分を穴埋めできるものの、昨今の開発趨勢に比べて、過剰な緩和。

第三部 開発許可制度緩和のシミュレーション

■一定幅員の前面道路に接道する敷地に限定して緩和する場合 その2

・Ⅱa～Ⅲbの4パターンの場合、集落の既存家屋の範囲においても属人性がはずれることで、空き家緩和もなされることを考えると、対象3集落では収容戸数と趨勢開発予測の差が最も小さいⅢb相当が妥当

・緩和の仕方として、一括緩和ではなく、緩和予定地をプールし、段階的に供出する方法が参考になる（加古川の事例）

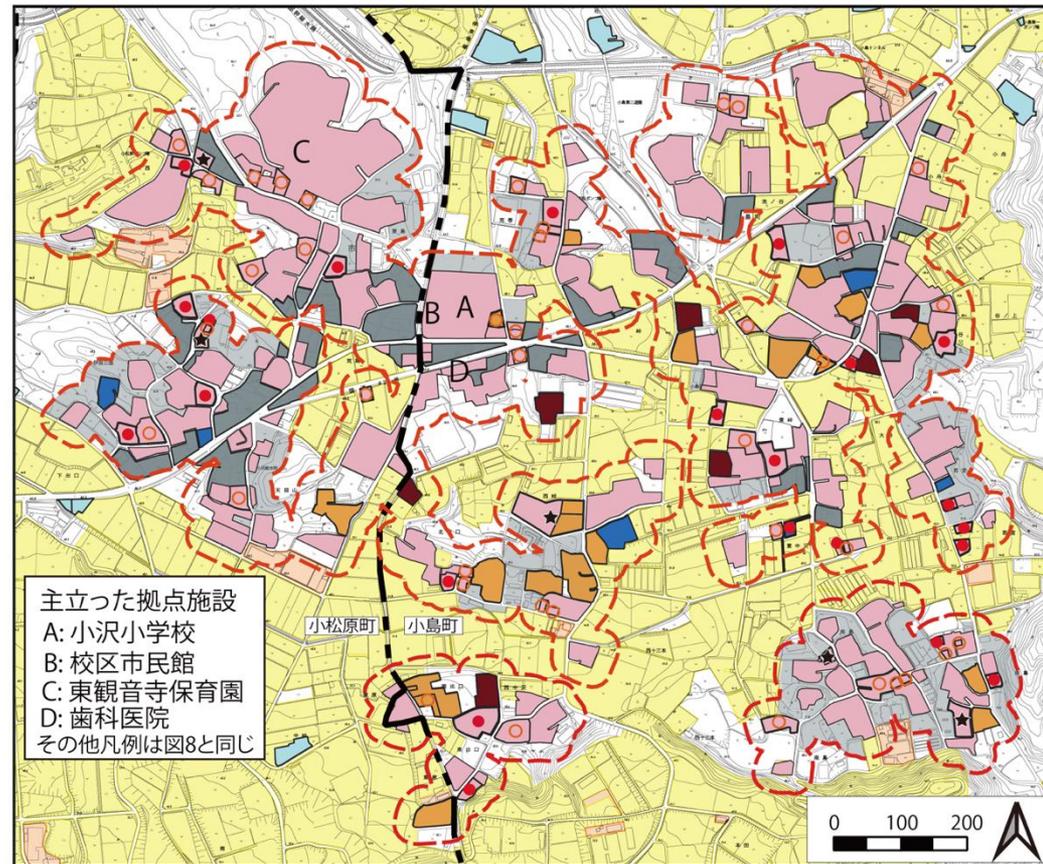


図9 小沢集落の土地利用と開発場所及び緩和対象範囲

結 末

■ 第一部

- ・豊橋市の人口減少集落は市街化区域から離れた北東部と南東部にまとまって存在しており、こうした構造特性は開発許可制度緩和の方法を考慮する場合の与件となる。
- ・属人と非属人で、居住経過、家族人数、土地家屋規模、農家・非農家の別等で明確な格差がある。
- ・非属人世帯は居住継承の見通しが不透明。

■ 第二部

- ・大規模既存集落の土地利用構成は既存家屋の面積割合が3-4割程度。
- ・西郷を例外とすれば、豊川用水の圃場整備地であるため、農振農用地域の介在が大きい集落が多い
- ・開発許可の趨勢は2001年以降は減少傾向にあり、近年より顕著に減少。
- ・単年度あたり単位面積あたりでみた開発動向は、各集落の人口動向とほぼ一致している

結 ち め 2

■ 第三部

・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

- ・開発許可緩和を考慮する場合、人口減少の進む一部集落に限定すべき
- ・特定集落に開発許可緩和を考慮する場合、全域緩和ではなく、インフラ等を考慮した一部区域に限定すべき
- ・空き家緩和の場合、空き家の発生量によっては有力な手法となりえる。ただし、流通施策に相当の工夫を伴う。
- ・緩和シミュレーションでは、一定の幅員道路の接道敷地を一律に緩和する、調整区域地区計画の適用を想定した場合では、道路幅員や道路からの奥行き長さを限定した場合に、検討に値する妥当な結果が得られた。

了

ご清聴ありがとうございました。