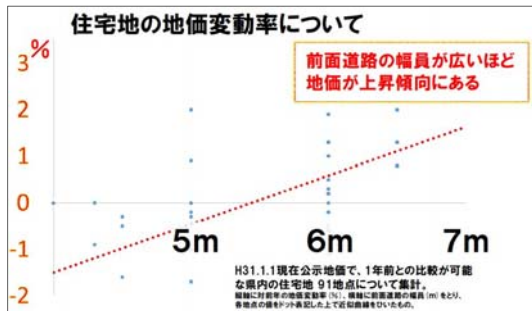


第5次 佐賀県国土利用計画

資料編

【空き家空き地対策について】

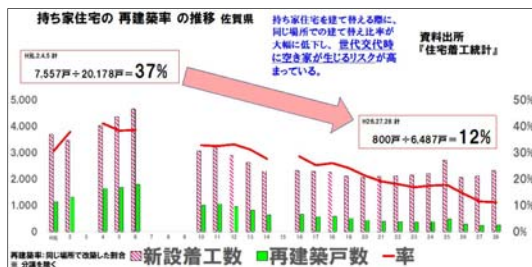
既存宅地を有効に活用するための課題について



既存宅地の前面道路が狭い等使い勝手が悪いことも、既存宅地が活用されにくい要因となっている可能性がある。

資料編 P 23

再建築率が低下している現状について



持ち家住宅を建て替える際に、同じ場所で建て替える比率が大幅に低下している。世代の交代時に空き家が生じるリスクが高まっている。世帯数については、今後減少に転じることから、空き家問題が今後さらに本格化する懸念が大きい。

資料編 P 23

空き家を所有するリスクを紹介するマンガ冊子



市町による空き家活用・定住促進策や危険空き家の除却等の対策を進めるとともに、空き家の発生予防策として、世代交代時の持ち家のあり方等について、広く啓発が必要。

資料編 P 24

山村の古民家でマクロビ料理カフェ

(佐賀市富士町・「三調家」)

○築80数年の山村の建物(もと製材所)を、マクロビ料理を提宿泊施設にリノベーションした事例。



山村の泊まれる古民家図書館

(佐賀市富士町・「曉」)



小さい面積から気軽に農業をはじめよう。

～農地が取得しやすくなります～

これまで、農地(田・畑)は5,000㎡以上の農地を耕作していなければ農地の取得(売買・貸借)はできませんでした。

武雄市農業委員会は農地の取得についての要件を緩和し、平成30年1月1日から武雄市の空き家・空き地バンクに登録されている物件に付随し、農業委員会の指定を受けた農地は1㎡から取得可能になりました。

古民家等の活用事例

民泊図書館 マクロビ料理カフェ

農地付き定住促進住宅の取組み など

資料編 P 42 43 47

【本編】

定住促進の取組みと空き家活用など(P2)、低未利用地などの課題(P7～)、都市の考え方(P10)、住宅地の考え方(P12)、工場跡地の活用など(P20)、開発を必要最小限にとどめるための低未利用地の活用(P14)、施策土地の有効利用の促進(P22)、施策土地利用転換の適正化(P22)

【歩くライフスタイルについて】

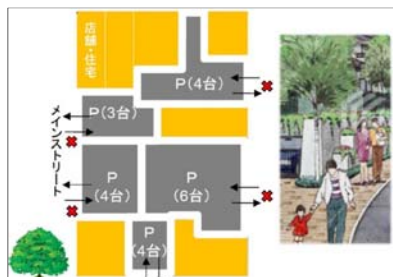
『車中心』から『人中心』への仕掛けづくり



- ◆広場を目指すもの◆
- ・くつろぎの場、イベント、パフォーマンスの場の提供
 - ・中心市街地の活性化

【熊本市花畑広場とその周辺エリア】
社会実験的な街中スペースが暫定設置され、活用について実験的な取組が行われている。
資料編 P 37

駐車場を減らして歩きやすい環境づくり



遊歩道・街路樹の整備、駐車台数の減車、車の出入口を1か所に集約 などより歩きやすい環境をつくる事例。
資料編 P 37

車線を減らして歩きやすい環境づくり



【佐賀市による社会実験】
佐賀駅北口から佐賀市日の出（SAGAサンライズパーク等）方面へ伸びる都市計画道路。「歩きたくなる空間」「交流のための空間」の整備、交通事故の防止など。
資料編 P 38

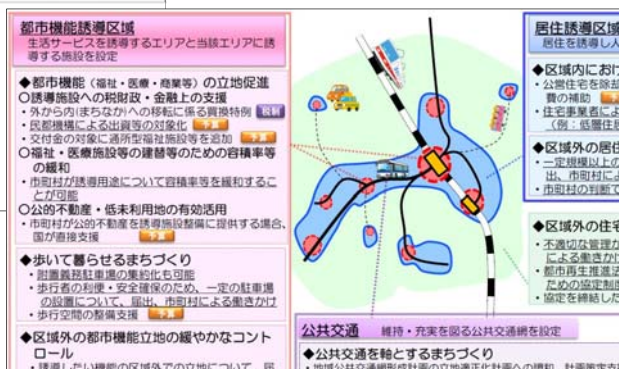
広場整備によるにぎわい創出

佐賀市 | わいわいコンテナ

空き地を広場として整備したことにより、周辺の空き家等の改修・建替が促進され、飲食・物販店がオープンするなど賑わいが、歩行者優先の空間に沿って波及



佐賀市 わいわいコンテナ周辺
（歩行者優先の空間）
立地適正化計画による都市機能・居住誘導区域の設定や歩いて暮らせるまちづくりなど（概念図）
資料編 P 56 60



【本編】

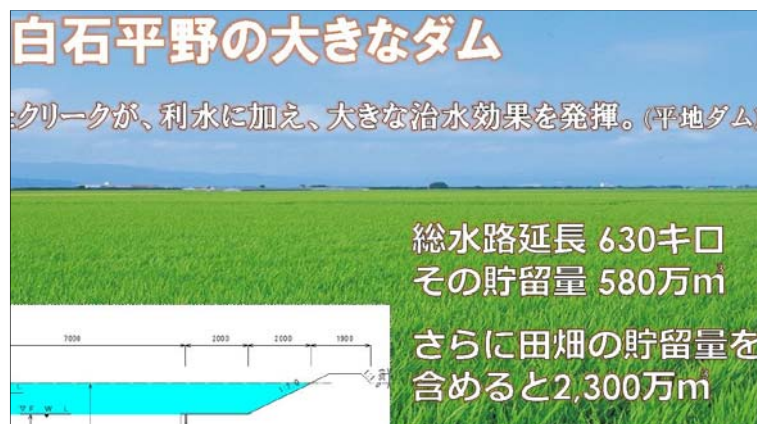
都市部における「歩いて暮らせるまちづくり」（P10）
農山漁村における「歩いて動ける」小さな拠点づくり（P10）
持続可能で適正な県土管理を実現するための「歩いて動けるまちづくり」（P20）

山や棚田が「県土を守る力」について

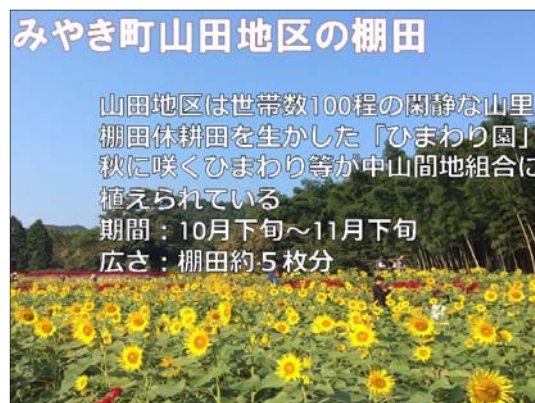


「農業・農村の多面的機能」
(農林水産省資料)
資料編 P 11～

白石（佐賀）平野のクリークも大きな力を発揮



はりめぐらされたクリークが、利水に加え、大きな治水効果を発揮。
資料編 P 10



美しいさかの棚田
蕨野の棚田（唐津市）
浜野浦の棚田（玄海町）
江里山の棚田（小城市）
山田地区の棚田（みやき町）
資料編 P 40～

【本編】

里地里山を持続的に利活用することの重要性（P3）
さかの山林の特長（人が親しみやすい里山）（P5）
農山漁村における土地利用（P9～） 農地の考え方（P12）
森林ボランティアによる里山の保全活動（P17）
中山間地域における「小さな拠点」づくり（P20）

立地適正化計画について

国土交通省資料から抜粋
国の支援措置については事業ごとに確認が必要

**居住誘導区域 都市機能誘導区域 歩いて暮らせるまちづくりなど
市町村がまちづくりの担い手として策定することを呼びかけている**

●立地適正化計画（市町村）

- ・都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通
- ・民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり（**多極ネット**）

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと当該エリアに誘導する施設を設定

◆都市機能（福祉・医療・商業等）の立地促進

○誘導施設への税財政・金融上の支援

- ・外から内(まちなか)への移転に係る買換特例 **税制**
- ・民都機構による出資等の対象化 **予算**
- ・交付金の対象に通所型福祉施設等を追加 **予算**

○福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和

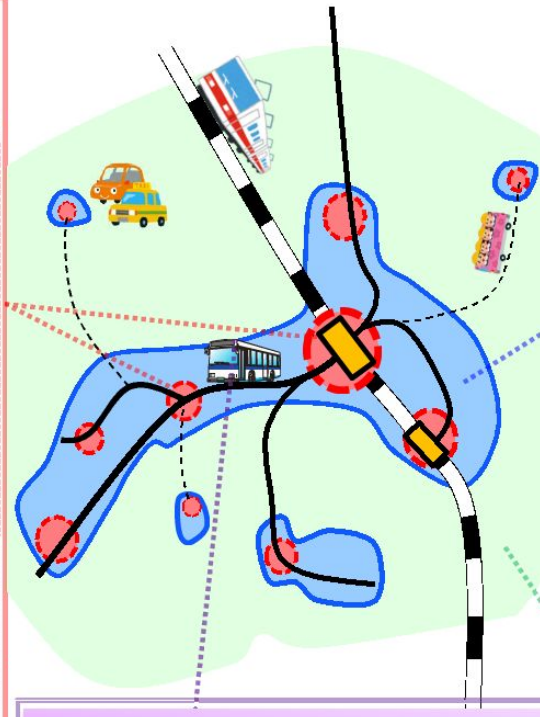
- ・市町村が誘導用途について容積率等を緩和することが可能

○公的不動産・低未利用地の有効活用

- ・市町村が公的不動産を誘導施設整備に提供する場合、国が直接支援 **予算**

◆歩いて暮らせるまちづくり

- ・附置義務駐車場の集約化も可能
- ・歩行者の利便・安全確保のため、一定の駐車場の設置について、届出、市町村による働きかけ
- ・歩行空間の整備支援 **予算**



都市再生特別措置法に関する支援措置

都市機能誘導区域

都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。

優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。

都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設を立地する場合、交付対象額に道路沿

居住誘導区域

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共公益施設又は民間建築物（公開性を有するものに限り）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。

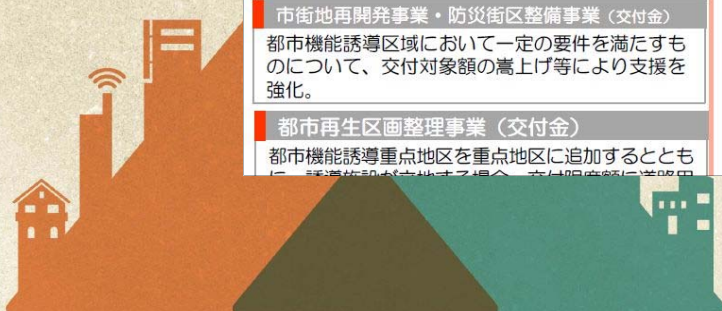
公営住宅整備事業（交付金）

公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に追加。

空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

「都市再生特別措置法」に基づく
立地適正化計画概要パンフレット



みんなで進める、コンパクトなまちづくり

～いつまでも暮らしやすいまちへ～

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

〈 1. 県土の特性等について〉

➤ 県土の特性に関するデータ整理 P1

農地の生産性 林地の利用率が高い
地籍の整備率が高い
持ち家比率が高い など。

➤ 佐賀県への移住者数の推移 P4

市町の支援策等による移住者が増えている。

➤ 人口、世帯数について P4

人口はH7年(1995年)をピークに減少局面
世帯数はなお増加局面。

➤ 宅地の面積目標の考え方について P5

世帯数は間もなく大きな縮小局面を迎えることが予想される。

課題 災害対応など

〈 2. 災害について〉

➤ 過去の災害概要 P14

➤ 地震のリスクについて（全国地震動予測地図より抜粋） P18

➤ 土砂災害警戒区域等について P13

➤ 県内初の大雨による『特別警報』について P9

〈 3. 自然と調和した防災など〉

➤ 白石平野の大きなダム P10

➤ 農業・農村の多面的機能 P11

➤ 県産木材によるクリーク整備 P13

課題 所有者不明土地対策など

〈 4. 所有者不明土地の利用の促進に関する特別措置法 関連〉

- 所有者不明土地や低 未利用地に関連する法律改正等の概要 P26
- 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 P27
- 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律 P28
- 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の概要 P29
- 森林経営管理法 P31
- 所有者不明土地等問題対策推進のための工程表 P33

引き続き不動産登記の制度や土地基本法制についての検討が進められる予定。

〈 5. その他所有者不明土地 関連〉

- 収用裁決申請に占める不明裁決の割合 P25

佐賀県の公共事業では、地権者県民の協力が得られている。また、所有者不明土地を法的収用をかけた事例が少ない。

- 持ち家住宅の再建築率の推移 P23

再建築率が低下しており、今後世帯数減少が予想されることとあいまって、今後いっそうの空き家発生等が懸念される。

- マンガで空き家所有のリスクを紹介（建築住宅課） P24

これまでの危険空き家の取り壊し対策だけでなく、ライフサイクルを踏まえて住宅を考えることなど、予防策としての広報啓発等が必要。

事例紹介

（さがの自然を活かした取り組みなど）

- ・ 佐賀の棚田 P40

蔵野の棚田（重要文化的景観 日本の棚田百選）、
浜野浦の棚田（日本の棚田百選）の紹介。

- ・ 農地中間管理機構による農地集積の状況 P50
- ・ 地域の名所が持つ自然エネルギー活用（佐賀市） P44
- ・ 森川海人プロジェクト P51
- ・ 地域おこしに空き地を活用（多久市） P45
- ・ 伝統的街並みと空き家（有田町） P46
- ・ 農地取得緩和について（武雄市） P47

（ネットワーク）

- ・ 地域の拠点を活かすネットワーク（伊万里市） P48
- ・ ネットワークを使った買い物支援 P49

（都市機能の強化など）

- ・ 佐賀市による社会実験の結果など P38
- ・ SAGA サンライズパーク P52
- ・ 子育てオフィス実証事業（小城市） P53
- ・ 土地の有効活用による地域活性化（全国 国交省資料による） P54
- ・ 駐車場の集約等について P37
- ・ 空き店舗の活用（佐賀市） P57
- ・ 立地適正化計画について P53

〈 1. 県土の特性について〉

さがの特性・強み

《人口》

- 1995年をピークに減少
- 移住者636人
(2017年度:前年度より1.7倍以上増)

- 社人研推計:2030年に約75万7千人
- 65歳以上が総人口に占める割合
2020年には30%を超える予想

- 地理・地形条件がよい
(険しい山や大きな災害が少ない、
里地里山が豊か)

- “いいとこどり”(自然と都市的利便性)
ができる

- 「自然の中で子育てしたい」、
「農業がしたい」に応える地域力がある

- 農地付き空き家などが活用できる

- 地価や賃料が安いと、
会社経営コストを抑えることができる

- 豊富な農産物、安全安心が安く手に入る
(産直農産物等)

- 地元志向・スローライフ志向の高まりに
対応できる

《世帯》

- 単独世帯、特に65歳以上の単独世帯が今後も増加

- 可住地面積割合が全国より高い
(2016年:佐賀県55% 全国32%)

- 県東部が物流拠点として高い評価
- 駅周辺のオフィス需要等が高まっている

(移住者意見)

- 食が豊か
- 物価が安い
- 経済的 (子どもが遊べる無料施設、
無料駐車場など)
- 福岡都市圏への交通手段が多様で安い

土地利用が 活発

□ 農地
耕地利用率日本一
132% H27.7

□ 林地
人工林率日本一
66% H24.3

□ 宅地等
地籍整備率日本一
99% H30.3

**佐賀県では 農地の生産性が高く
林地の利用率も高い**

(1) 本県の農地は、全国で最も生産性が高い。

耕地利用率	佐賀県	全国	全国比
	132 %	92 %	約 1.4 倍

2016 年（H28 年）耕地及び作付面積統計（農林水産省）
米・麦の二毛作の場合、当該耕地の利用率は 200%となるため、本県の
耕地利用率は 100%を超える。

(2) 本県の林地は、全国で最も木材生産への利用率が高い。

人工林率	佐賀県	全国
	67 %	41 %

2017 年（H29 年）森林資源現況調査（林野庁）

(3) 本県では、地籍の整備が全国で最も進んでいる。

地籍整備率	佐賀県	全国	全国比
	99 %	52 %	約 1.9 倍

2017 年（H29 年）年度末
国土交通省資料

県土の 45%を占める林地の利用率が高く、
また県土の 22%を占める農地の生産性が高い。
さらに県土の 8%を占める宅地では、全国平均と
比べて高い持家率や広い住宅敷地となっている。

以上のように、県土の面的な広がりの中での土地の
利用度は、全国平均と比べて極めて効率的なもの
となっている。

**佐賀県では 持ち家志向・1戸建て志向が強く
住環境が充実している**

(1) 本県の住宅敷地は、全国平均と比較して、2割程度広い。

持ち家・1戸建て住宅 の平均敷地面積	佐賀県	全国	全国比
	347 m ²	281 m ²	1 2 3 %

2013 年（H25 年）住宅・土地統計調査。31 表(佐賀県)及び 33 表(全国)による。

持ち家・1戸建て住宅についての比較。

佐賀県の数値は持ち家・1戸建て 19 万 7 千戸の平均。全国の数値は同じく 2,630 万戸の平均。ただし住宅・土地統計調査は抽出調査。

(2) 本県の住宅の居室は、1人当たりでみると、全国平均よりやや広い。

1人当たりの居室 の広さ	佐賀県	全国
	13.9 畳	13.5 畳

2013 年（H25 年）住宅・土地統計調査。57 表(佐賀県)及び 66 表(全国)による。

持ち家・1戸建て住宅についての比較。

佐賀県の数値は 293,700 世帯（普通世帯総数）の平均、全国の数値は 52,298,000 世帯（同）の平均。ただし住宅・土地統計調査は抽出調査。

(3) 持ち家比率は、全国平均よりも高い。

持ち家比率	佐賀県	全国	全国比で 8 ポイント高い
	70%	62%	

(4) 持ち家かつ1戸建ての住宅の比率でみると、全国平均との差はさらに大きい。

持ち家かつ1戸 建て住宅の比率	佐賀県	全国	全国比で 1 7 ポイント高い
	67%	50%	

(3),(4)共通

2013 年（H25 年）住宅・土地統計調査。10 表(県及び全国)による。

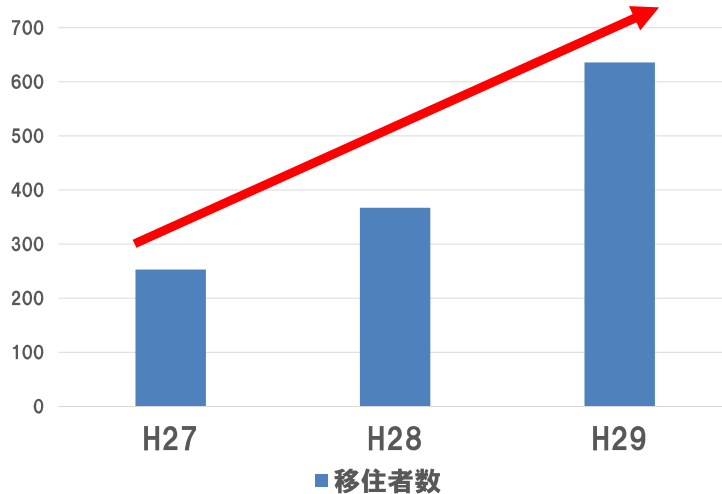
佐賀県は住宅総数 29 万 3 千戸に占める割合。

全国は住宅総数 5,210 万戸に占める割合。

ただし住宅・土地統計調査は抽出調査。

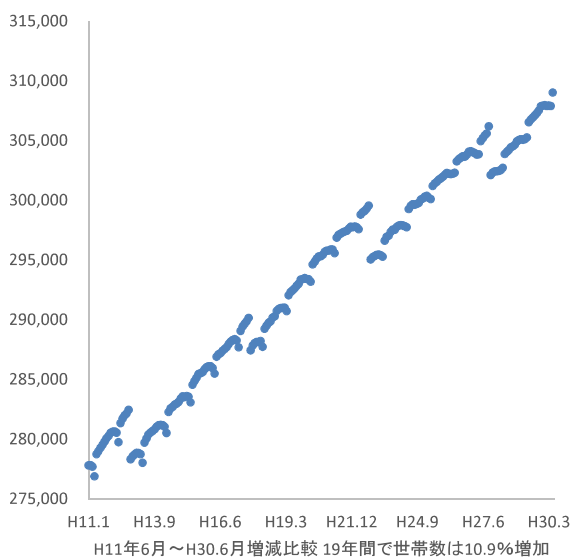
佐賀県への移住者数の推移

年度	移住者数(人)
H27	253
H28	367
H29	636



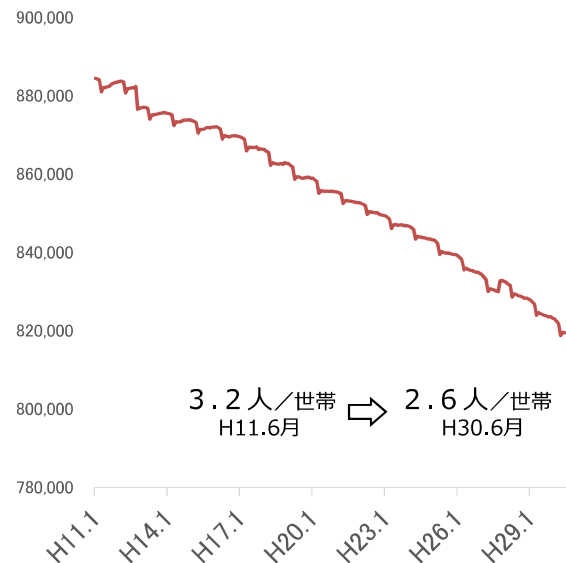
注：県や市町の移住支援
を受けて移住した人数

世帯数

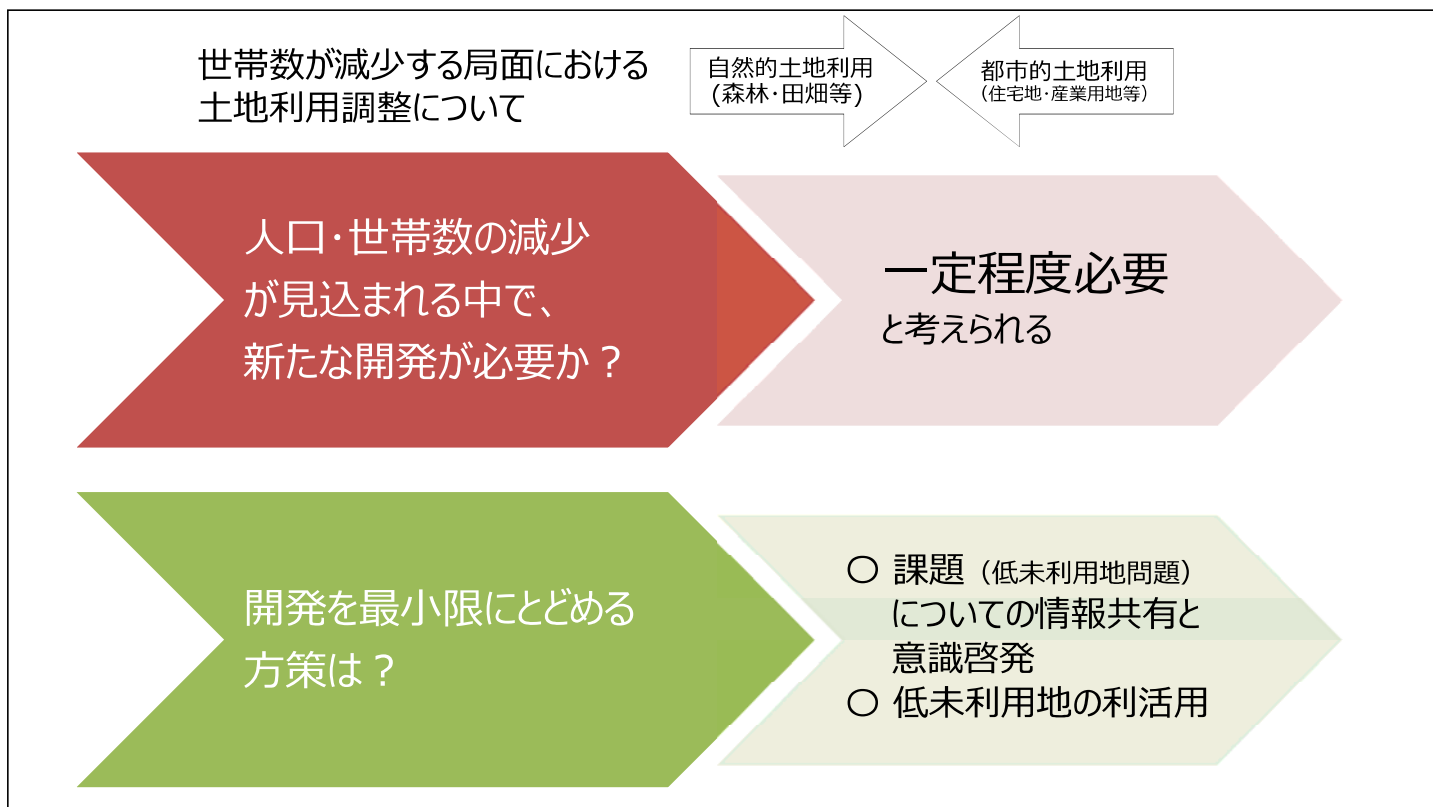
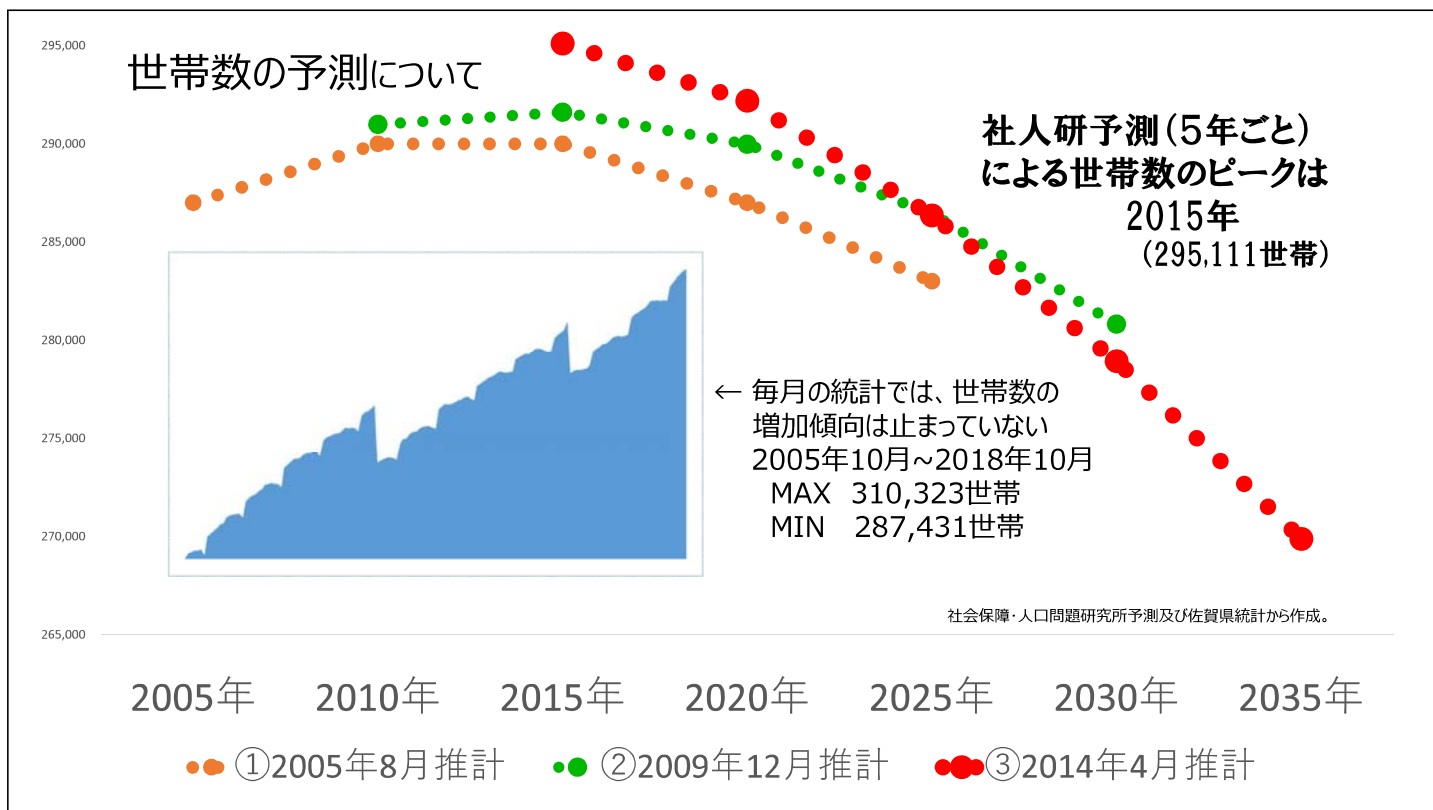


世帯数が減少するという見込みは、大きく後ずれしている
H11.6月(278,993世帯)～H30.6月(309,342世帯)
19年間で10.9%増 増勢は衰えず

人口



人口は平成7年をピークに減少局面
H11.6月(882,201人)～H30.6月(819,565人)
19年間でΔ7.1%減



〈 2. 自然と調和した防災など〉

〈 3. 過去の主な災害について〉

県内初の大雨による『特別警報』

県土の災害リスク認識

県土の災害情報発信

平成30年7月5日から大雨により、7月6日午後5時10分に佐賀県で初めて大雨による特別警報が発表され、県内の広い範囲に多くの被害がもたらされた。

*「特別警報」とは・・・？

警報の発表基準をはるかに超える大雨や大津波等が予想され、重大な災害の起こる恐れが著しく高まっている場合に発表。

災害情報の“緊急速報メール”が随時発信され、住民に大雨の危険度を周知する情報として機能した。



特別警報の緊急メール△



◇氾濫危険水位を超えた河川
六角川、牛津川、嘉瀬川 等

県内の主な被害は以下のとおり。河川の増水や土砂災害による被害が多かった。

- 死者 2名、負傷者 3名
- 住家等被害：全壊 3棟、半壊 1棟、床上浸水 34棟、床下浸水247棟
- 農作物等被害：1億1000万円（土砂流入による水稲等の埋没・流失など）



△大雨特別警報時の佐賀県内の様子



△氾濫危険水位を超えた嘉瀬川

もしもの災害に備えた連携協定

災害対策

多様な主体による協力

県内自治体と民間組織等さまざまな主体との災害時連携（人員派遣、食料など物資供給、応急措置など）が着実に進められている事例。

唐津警察署×JAからつの災害連携協定。
災害時に警察庁舎機能が失われた際に
JAの施設を臨時拠点として活用できる。



↑ ↑ ↑
NPO団体（29）×佐賀県の災害連携協定。
災害時、県が幅広く情報提供することでNPO
団体が物資や人材をいち早く集め、
初動対応の充実につなげる。

グッデイ×基山町の連携協定。
災害時に、土のう、飲料水、毛布
など要請に応じて迅速な提供が
期待される。



白石平野の大きなダム

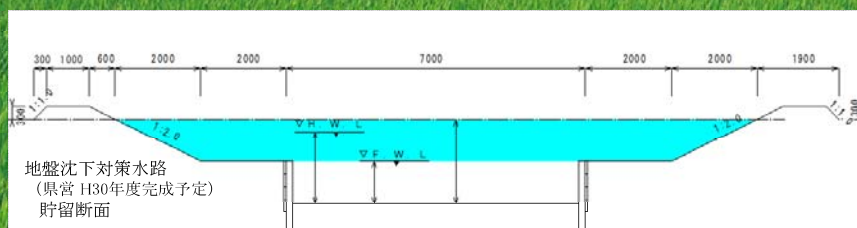
はりめぐらされたクリークが、利水に加え、大きな治水効果を発揮。(平地ダム)

総水路延長 630キロ
その貯留量 580万 m^3

さらに田畑の貯留量を
含めると2,300万 m^3

(参考)

名称	有効貯水量
嘉瀬川ダム	6,800万 m^3
北山ダム	2,200万 m^3



白石町資料から作成。
水路延長・貯留量の算定内訳は次頁。

「白石平野の大きなダム」 水路延長 630km等の内訳

区分	水路延長	貯留量
地盤沈下対策水路 (県営)	160,000m	3,244,800 m^3
支線用排水路	127,000m	939,419 m^3
支線排水路	330,000m	939,510 m^3
有明水路(国営)	10,200m	242,556 m^3
小計	627,200m	5,366,285 m^3
県管理河川(6河川)	19,921m	424,317 m^3
準用河川(4河川)	1,635m	34,825 m^3
総計	648,756m	5,825,427m^3

≒ **630km**
(クリーク延長)
≒ 貯留**580万 m^3** (A)
(貯留量)

区分	面積	貯留量
田	50,857,432 m^2	15,257,229 m^3
畑	5,230,110 m^2	1,570,833 m^3
計	51,380,542 m^2	16,828,062 m^3

田畑の貯留 (B)

(A) + (B) **22,653,489 m^3** ≒ **2,300万 m^3** (水路+田畑)

(参考)ダムの貯留量

ダムの名称	有効貯水量
嘉瀬川ダム	6,800万 m^3
北山ダム	2,200万 m^3

(参考)嘉瀬川ダムの有効貯水容量の内訳

洪水調節容量	1,750万 m^3
河川環境の保全	2,090万 m^3
かんがい用水	2,930万 m^3
都市用水	30万 m^3
計	6,800万 m^3

田畑の貯留量は、
面積×畦畔高30cm
で算出。

白石町資料
から作成

水路の多面的機能について

「農業・農村の多面的機能」(次頁)のように、
農地や森林の多面的機能については、様々
な観点から論じられている。

白石町資料は、本県の特長の1つである
平野部の水路についても、農業水利機能の
ほかに多面的な機能を果たしていることを
紹介している。

また、水源地域(佐賀市 旧富士町)と
下流利水地域の連携を示す資料ともなっ
ている。

佐賀平野全体では・・・
クリーク総延長 約 1,900km
(洪水調節)貯留量 約 6,000万 m^3
(うち田畑4,200万 m^3)

県農地整備課

他にも洪水調節や水源涵養、生物多様性の保全等
さまざまな機能を有することが紹介されている。

土砂崩れや土の流出を防ぐ働き

～耕作された田畑は、土砂崩れや土の流出を防ぐ～

斜面に作られた田畑は、日々の手入れによって小さな損傷も初期段階で発見・補修できるため、土砂崩れを未然に防止することができます。また、田畑を耕作することで、雨が降っても雨水を地下にゆっくりとしみこませ、地下水位が急上昇することを抑える働きがあり、地すべりを防止しています。

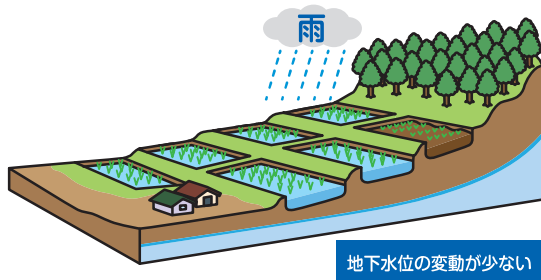
田畑の作物や田に張られた水は、雨や風から土壌を守り、下流域に土壌が流出するのを防ぐ働きがあります。



土砂崩れを防ぐ

耕作が続けられていると ...

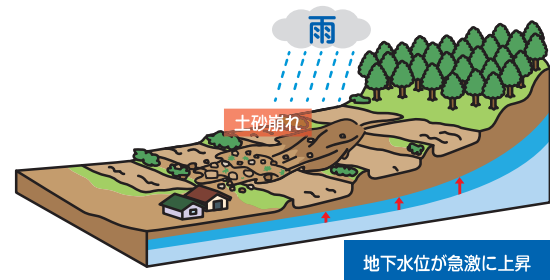
雨水は田畑に貯留され、地下水が急激に増えないため、土砂崩れ等が起きにくい。



地下水位の変動が少ない

長い間、耕作が放棄されると ...

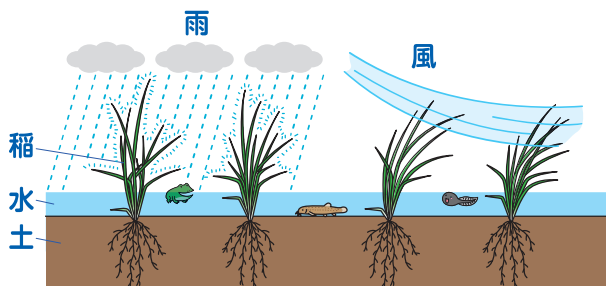
雨水が貯留されず、地下水が急激に増えて土砂崩れ等が起きやすくなる。



地下水位が急激に上昇

土の流出を防ぐ

田に張られた水は風雨から土壌を守り、田畑の作物は被覆効果を発揮して、下流域への土壌の流出を防ぐ。



畦塗りの役割

畦塗りとは、鍬^{くわ}などの道具を使って畦に壁のように土を塗って固める作業のことで、田の水漏れを防ぐ。



田畑を守ることで、 豊かで安全な国土が守られます

平成27年には約42万ヘクタール※1)もの農地が耕作放棄されています。耕作放棄地の増加は、豊かで安全な国土の機能の低下にもつながるため、田畑で耕作や日々の手入れを続けることが大切です。

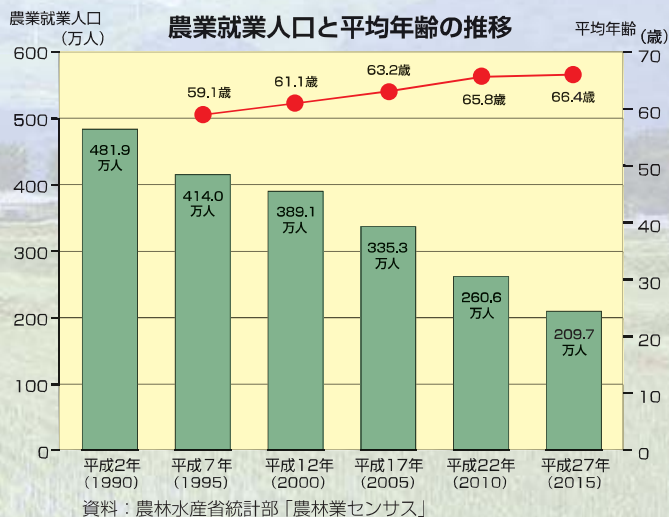
※1) 農林水産省統計部「農林業センサス」

農業・農村の現状について

●農業就業人口と平均年齢

農業就業人口^(注1)は年々減少しており、平成27年には210万人となっています。一方、同人口の平均年齢は上昇傾向にあり、同27年には66.4歳となっています。

注1:「農業就業人口」とは、自営農業に従事した世帯員のうち、調査期日前1年間に自営農業のみに従事した者又は農業とそれ以外の仕事の両方に従事した者のうち、自営農業が主の者をいう。

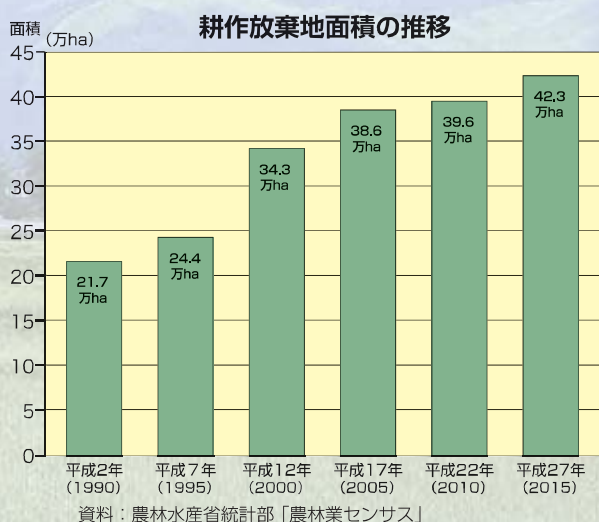


●耕作放棄地面積

耕作放棄地面積^(注2)は、農業者の減少や高齢化の進行等に伴い、平成2年からの25年間で約20万ヘクタール増加し、平成27年には富山県の面積^(注3)とほぼ同じ約42万ヘクタールへと拡大しています。

注2:「耕作放棄地」とは、以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付けせず、この数年の間に再び作付けする意思のない土地をいう。

注3:国土地理院「平成27年全国都道府県市区町村別面積調」



未来の農業のためにできること

●農業・農村の多面的機能の維持・発揮を目的に

農村地域の高齢化、人口の減少などで、農業生産に伴う地域の共同活動などにより支えられてきた多面的機能の発揮に支障が生じつつあります。このため、平成26年度から農業・農村の多面的機能の維持・発揮のための地域活動や営農活動に対する支援制度「日本型直接支払制度」が始まりました。

～日本型直接支払制度～

多面的機能支払交付金

【農地維持支払】

農業者等による組織が取り組む、水路の泥上げや農道の路面維持等の地域資源の基礎的保全活動や農村の構造変化に対応した体制の拡充・強化等、多面的機能を支える共同活動を支援します。

【資源向上支払】

地域住民を含む組織が取り組む、水路、農道等の軽微な補修や植栽による景観形成等の農村環境の良好な保全といった地域資源の質的向上を図る共同活動や、施設の長寿命化のための活動を支援します。

中山間地域等直接支払交付金

中山間地域等において、農業生産条件の不利を補正することにより、耕作放棄地の発生防止や機械・農作業の共同化等、農業生産活動を将来に向けて維持するための活動を支援します。

環境保全型農業直接支払交付金

農業者等が実施する化学肥料・化学合成農薬を原則5割以上低減する取り組みとセットで、地球温暖化防止や生物多様性保全に効果の高い営農活動に取り組む場合に支援します。



水路の泥上げ



植栽活動

農林水産省ホームページ「農業・農村の多面的機能」から抜粋 (H30年9月)

県産木材の クリーク 整備で防災機能向上

農地の防災機能

再生可能な資源の活用

佐賀平野にはりめぐらされているクリークは、農業用水の貯留や送水機能のほか、洪水時には降雨を一時的に貯留し、地域を洪水から守る防災機能などの多面的機能を有している



◁クリーク防災工事で使用している杭木

木柵工で整備されている
クリーク▷
(佐賀市兵庫町)



- 護岸整備は安定した農業生産が目的。クリークに隣接する道路、農地を保全し、地域住民、農家の安心・安全の確保を図ると共にクリークの洪水調節機能の保全・強化を図る。
- 護岸の整備に県産間伐材を利用しており、森林の保全や林業の活性化につながっている。

県内の土砂災害警戒区域等の指定状況

H30年（2018年）11月9日現在

	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	うち土砂災害 特別警戒区域 (レッドゾーン)
土石流	3,277	2,611
急傾斜地の崩壊	8,546	7,821
地滑り	85	0
計	11,908	10,432

「土砂災害危険箇所」、レッドゾーン、イエローゾーンは、佐賀県庁HPの[安図くん（佐賀県地理情報システム）](https://anzu.pref.saga.lg.jp/index_choose.html)等で確認が可能。

安図（あんず）くん https://anzu.pref.saga.lg.jp/index_choose.html

昭和28年6月 豪雨(梅雨前線)

神埼郡神埼町枝ヶ里地区

- 期間 : 昭和28年6月25日～29日
 - 氾濫した主な河川 : 嘉瀬川・松浦川
 - 総降雨量 : 富士町886mm 相知町745mm 伊万里市640mm
 - 主な被害 : 死者59名 行方不明者3名 負傷者337名
家屋全壊319戸 家屋流出108戸 家屋半壊4,425戸
床上浸水37,895戸 床下浸水38,053戸
- 出典:佐賀県災異誌

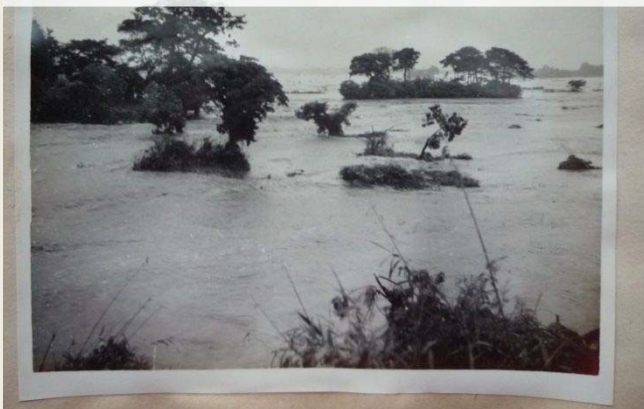
6月25日に朝鮮半島で発生した低気圧は、6月28日まで朝鮮半島付近にあり、その後日本海を東に進んで6月30日に秋田付近で消滅した。この低気圧に伴う梅雨前線の活動は活発で、日降水量は熊本で411.9mm(26日)、佐賀366.5mm(25日)、福岡307.8mm(25日)などの豪雨となった。期間降水量は大分で718.7mmに達したほか各地で600mm前後となった。それまでの大雨の影響もあって、熊本県で死者・行方不明者が500名を越えたほか、福岡、佐賀、大分、山口の各県で甚大な被害が発生した。

出典:気象庁HP

嘉瀬川左岸(佐賀郡鍋島村)



田手川左岸(神埼郡神埼町)



戸ヶ里漁港(佐賀郡南川副町)



過去における主な災害の概要

(佐賀県防災資料及び内閣府資料(全国)から抜粋)

時期	災害の概要	備 考 (全国の状況・被害の種別など)
昭和 20 年	昭和20年(1945年)9月(枕崎 台風)死者行方不明者は101名。倒壊住家304棟。	全国死者行方不明者 3,756 人
昭和 24 年	昭和 24 年(1949 年)8月(ジュディス 台風)死者行方不明者95名。全壊234棟。流失128棟。半壊610棟。	
昭和 28 年	昭和 28 年(1953 年)6月(大雨)家屋や田畑の流失、埋没、橋の流失など年間県民所得の6割に相当する巨額の被害。死者行方不明者62名。	全国死者行方不明者 1,013 人
昭和 31 年	昭和 31 年(1956 年)8月17日(台風 第9号)(高潮)最強風時と有明海沿岸の満潮時が重なって約1.4mの気象潮が加わった。田畑が壊滅し農作物に甚大な被害。大福棚などでは入植者住宅が軒近くまで水没するなど40年ぶりという大災害。	
昭和 37 年	昭和37年(1962年)7月(大雨)死者行方不明者は62名。	
昭和 38 年	昭和 38 年(1963 年)1月～2月上旬(大雪 等)冬型の気圧配置が1か月以上も続き、積雪と低温による凍結のため通学、通勤、物資の輸送に困難を極めるなど、各種産業交通運輸に甚大な被害を与えた。農林水産業の推定被害額が23億円にものぼるとともに、県内商業の売上高が平年比34億円減と見込まれるなど中小企業の経営にも大きな支障が生じた。	
昭和 38 年	昭和 38 年(1963 年)6月の 大雨(大雨) 死者15名。山、がけ崩れ926か所。家屋の流失埋没による全半壊は181戸。	
昭和 43 年	昭和 43 年(1968 年)2月14日～15日(大雪 等)佐賀県では70年ぶりといわれる大雪。農産部門では、県内茶園の90%、ハウス関係の野菜は全面積の73%、みかん栽培の17%が被害を受け、その他電話線の不通、バスの運休等、被害額は59億円以上。	
昭和 55 年	昭和 55 年(1980 年)8月(大雨)死者4名。床上浸水3,006戸。床下浸水16,965戸。	
昭和 60 年	昭和 60 年(1985 年)8月31日(台風 13号)(高潮)台風が通過の際満潮と重なり、大浦でT.P上3.21m、湾奥の住ノ江では4.81mに達する高潮を観測した。有明海に注ぐ本庄江、新川など15河川で大波に洗われて堤防の法面が崩壊し、久保田町では防潮堤防の上部が20mにわたって半壊して海水が流入した。床上浸水279戸。床下浸水を含めると1,000戸以上。芦刈町では六角川河口と福所江川に避難係留中の漁船150隻が高波を受け堤防や道路などに打ち上げられた。	高潮
平成 2 年	平成 2 年(1990 年)6月28日～7月3日(大雨)死者2名。床上浸水4,635戸。床下浸水21,113戸。	
平成 3 年	平成 3 年(1991 年)9月13日～14日(台風 第17号)死者2名。全壊9戸。半壊102戸。一部損壊110戸。	H3年9月 (台風17号,19号)
平成 3 年	平成 3 年(1991 年)年9月27日(台風 第 19 号)全壊23戸。半壊673戸。一部損壊34,208戸。	

時期	災害の概要	備 考 (全国状況・被害の種別など)
平成 16 年	平成 16 年(2004 年)6月27日の 竜巻 災害。被害の範囲は、佐賀市で約8km、鳥栖市で約1.3km。軽症者15名。全壊家屋15棟。半壊家屋25棟。一部損壊家屋377棟。ビニールハウスの倒壊や店舗の損壊など。	竜巻災害
平成 18 年	平成 18 年(2006 年)9月16日～18日の 台風 (台風第13号)及び秋雨前線豪雨。死者3名(伊万里市及び唐津市の土砂災害)。有明海沿岸地域一帯を中心に大豆等の農産物に甚大な被害。水稻は過去最悪の作況指数。佐賀市で50.3m/s の最大瞬間風速(観測史上3位)を観測。停電124,100世帯(17日午後8時)伊万里市で99mm、唐津市枝去木で89mmと最大1時間降水量の極値を更新。	平成18年(2006年)9月 (台風13号及び秋雨前線豪雨) 大雨、地すべり、土砂崩れ
平成 18 年	平成 18 年(2006 年)9 月(台風 13 号及び秋雨前線豪雨)(土砂災害) (伊万里市南波多町府招の地すべり)伊万里市南波多町府招の国道202号線脇の山で幅約100m、奥行き約170mにわたる地すべりが発生。家屋全壊2戸。半壊1戸。	
平成 18 年	平成 18 年(2006 年)9 月(台風 13 号及び秋雨前線豪雨)(土砂災害) (唐津市相知町田頭の土砂崩れ)集落の背後の斜面が幅約300m、高さ約50mにわたって崩れ、民家1棟が全壊、4棟が半壊、3人が軽傷。住宅数戸が孤立状態。	
平成 22 年	平成 22 年(2010 年)7 月 14 日の 土石流 災害。吉野ヶ里町永山地区土石流災害 人家損壊4戸。非住家全壊7戸。橋梁被災2橋。消防施設損壊1施設。県道中原・三瀬線寸断。町道永山・坂本峠線寸断。	土石流災害
		平成23年(2011年)3月11日 東日本大震災 (M9.0) 災害関連死を含め、 全国死者・行方不明者21,839人
平成 28 年	平成 28 年(2016 年)1月24日～25日(大雪・低温等)白石で観測開始以来最低となる氷点下 9.6 度。大雪や低温の影響で道路、鉄道、船舶、空の便など交通障害や車のスリップ事故が発生。低温の影響で県内各地において水道管損傷などにより、約18,000世帯が断水。唐津市と伊万里市へ自衛隊の災害派遣要請。唐津市神集島では強風と雪の影響で電線が切れ、約 100 世帯が停電した。	大雪・低温等
平成 28 年	平成 28 年(2016 年)9月28日の 竜巻 災害。佐賀県佐賀市から神埼市にかけて竜巻が発生。住家の屋根瓦や樹木などに被害があった。	竜巻災害

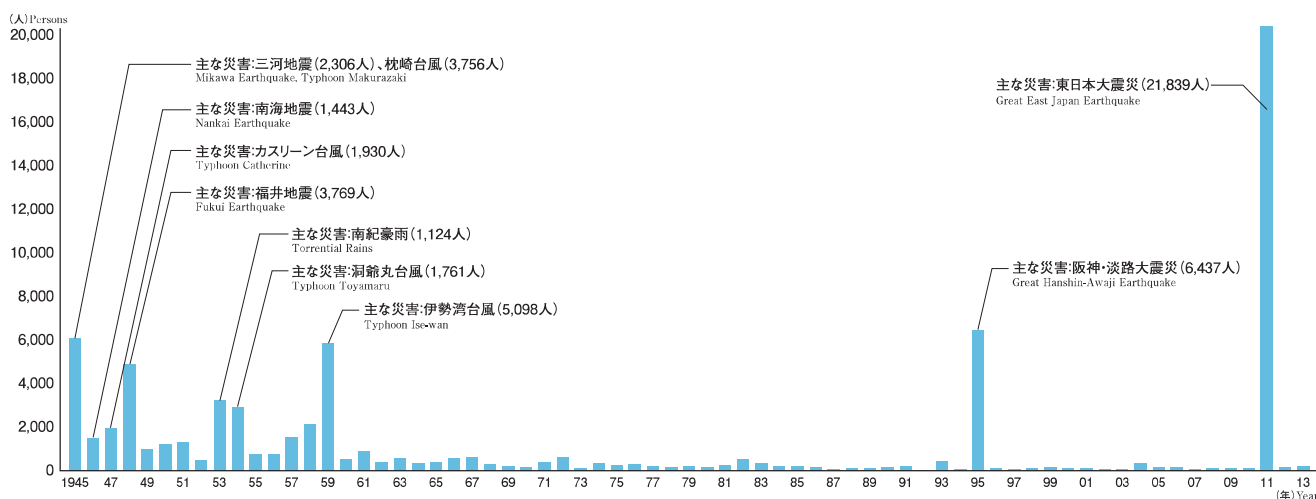
2 災害の状況

日本では、毎年、自然災害により多くの人命や財産が失われています。昭和30年代前半までは、大型台風や大規模地震により、死者数千人に及ぶ被害が多発しましたが、その後、防災体制の整備・強化、国土保全の推進、気象予報の向上、災害情報の伝達手段の充実等を通じた災害対応能力の向上、災害に対する脆弱性の軽減により、自然災害による被害は減少してきました。

Disasters in Japan

Every year there is a great loss of people's lives and properties in Japan due to natural disasters. Until the second half of 1950s, large-scale typhoons with earthquakes caused extensive damage and thousands of casualties. Thereafter, with the progress of society's capabilities to respond to disasters and mitigate vulnerabilities to disasters by developing disaster management systems, promoting national land conservation, improving weather forecasting technologies, and upgrading disaster information communications systems, disaster damage has shown a declining tendency.

自然災害による死者・行方不明者数の推移 The Number of Deaths and Missing Persons Caused by Natural Disasters



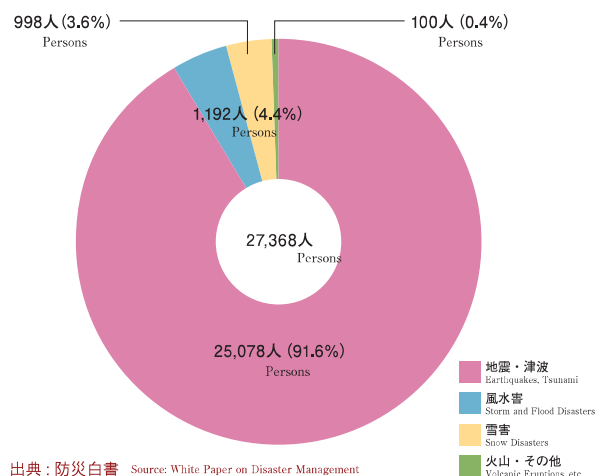
出典：防災白書 Source: White Paper on Disaster Management

※阪神・淡路大震災及び東日本大震災については、震災関連死を含む

Note: With regard to the Hanshin-Awaji Earthquake and the Great East Japan Earthquake, those figures include earthquake-related deaths.

災害種別死者・行方不明者の比率 (過去20年：1994～2013年)

The Number of Deaths and Missing Persons by Type of Disaster (Past 20 years: 1994-2013)



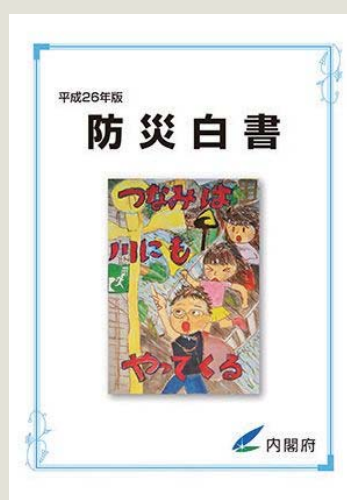
出典：防災白書 Source: White Paper on Disaster Management

防災白書

White Paper on Disaster Management

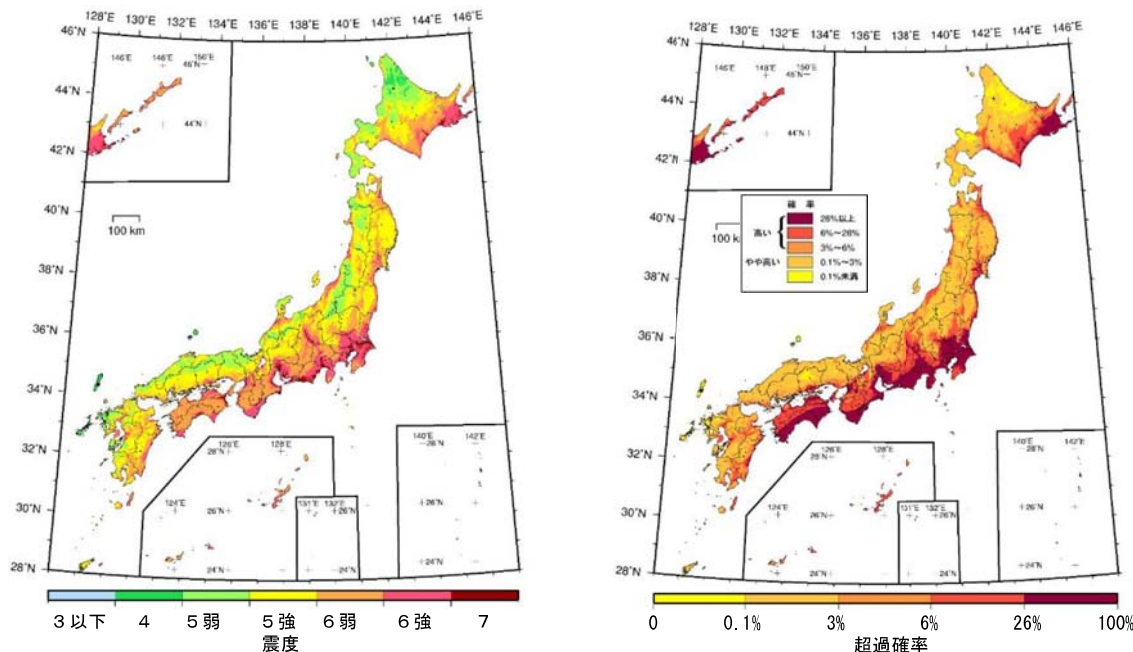
政府では、災害対策基本法に基づき、防災白書を毎年国会に報告しています。防災白書では、我が国で発生した災害の概況や様々な統計、政府が講じた災害対策等を体系的に記載しています。

The Japanese Government, in accordance with the Disaster Countermeasures Basic Act, annually submits to the National Diet a report, the White Paper, which includes overview of disasters occurring in Japan, various statistical data and disaster management measures taken by the Government.



1. 確率論的地震動予測地図

現時点で考慮し得るすべての地震の位置・規模・確率に基づき、各地点がどの程度の確率でどの程度揺れるのかをまとめて計算し、その分布を示した地図群。揺れの強さ、期間、確率のうち二つの値を固定して、残りを地図に示す。確率の評価基準日は2018年1月1日。



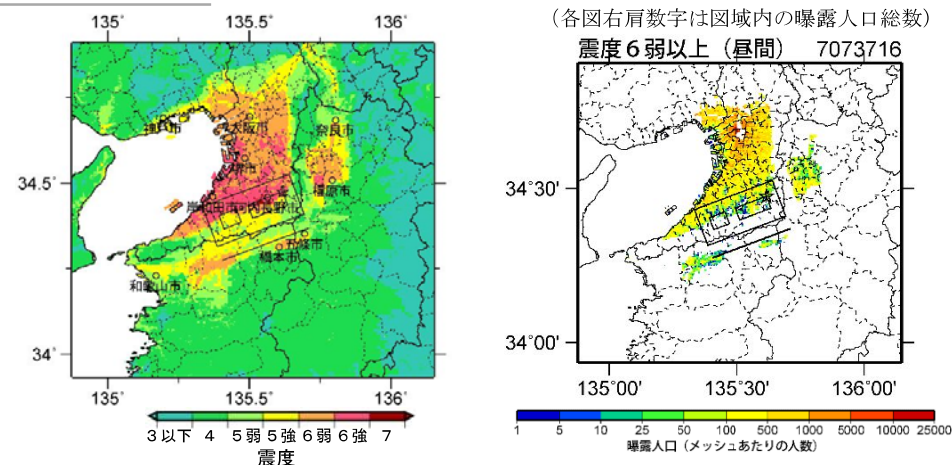
今後30年間にその値以上の揺れに見舞われる確率が3%となる震度／期間と確率を固定して震度を示した地図の例

今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率／期間と揺れの強さを固定して確率を示した地図の例

2. 震源断層を特定した地震動予測地図 (シナリオ地震動予測地図)

ある特定の震源断層において、地震が発生した場合に各地点がどのように揺れるのかを計算してその分布を示した地図。この地図を活用した例として、ある震度以上の揺れにさらされる人口の分布を示すものがある。

中央構造線断層帯五条谷区間が単独で活動する地震による地表震度分布の例(左)。同区間で発生する地震で震度6弱以上の揺れにさらされる人口の分布の例(右)。



3. 2018年版の特徴

2018年版で新たな長期評価結果を取り入れた。

○千島海溝沿いの地震

○四国地域の活断層

中央構造線断層帯、そのほかの四国地域の活断層

○九州地域の活断層の一部

日出生(ひじう)断層帯

万年山(はねやま)ー崩平山(くえのひらやま)断層帯

「今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率」の地図では、北海道南東部や仙台平野の一部、首都圏、東海～四国地域の太平洋側および糸魚川ー静岡構造線断層帯の周辺地域などの確率が高い。なお、2017年版に比べて、以下の違いがある。

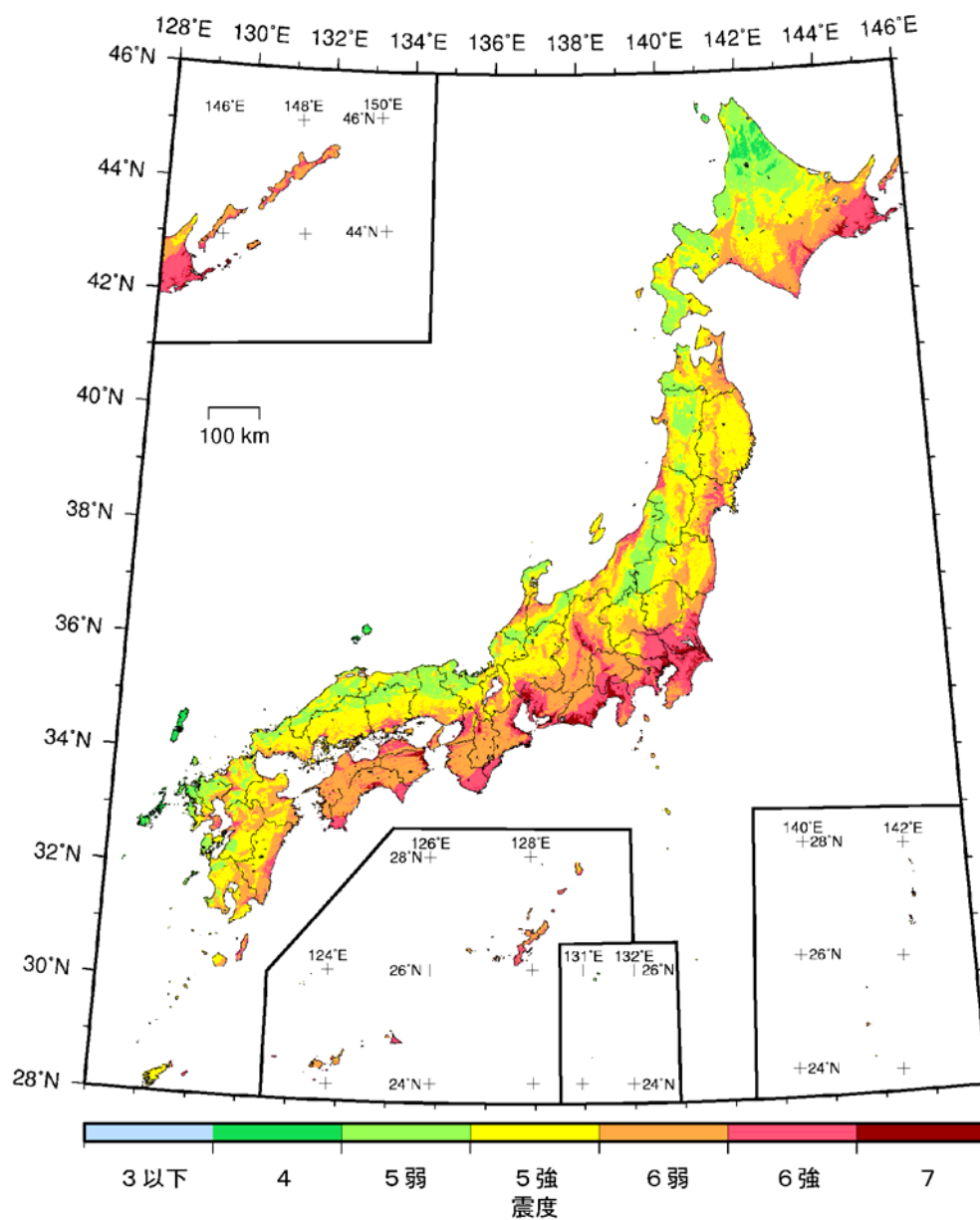
(1) 北海道では、千島海溝沿いで発生するプレート間巨大地震および超巨大地震(17世紀型)を新たに評価したことによる確率の増加

(2) 四国地域の活断層の評価結果による確率の違いは微小

(3) 確率の評価基準日の変更に伴う年次更新で、確率がわずかに増加

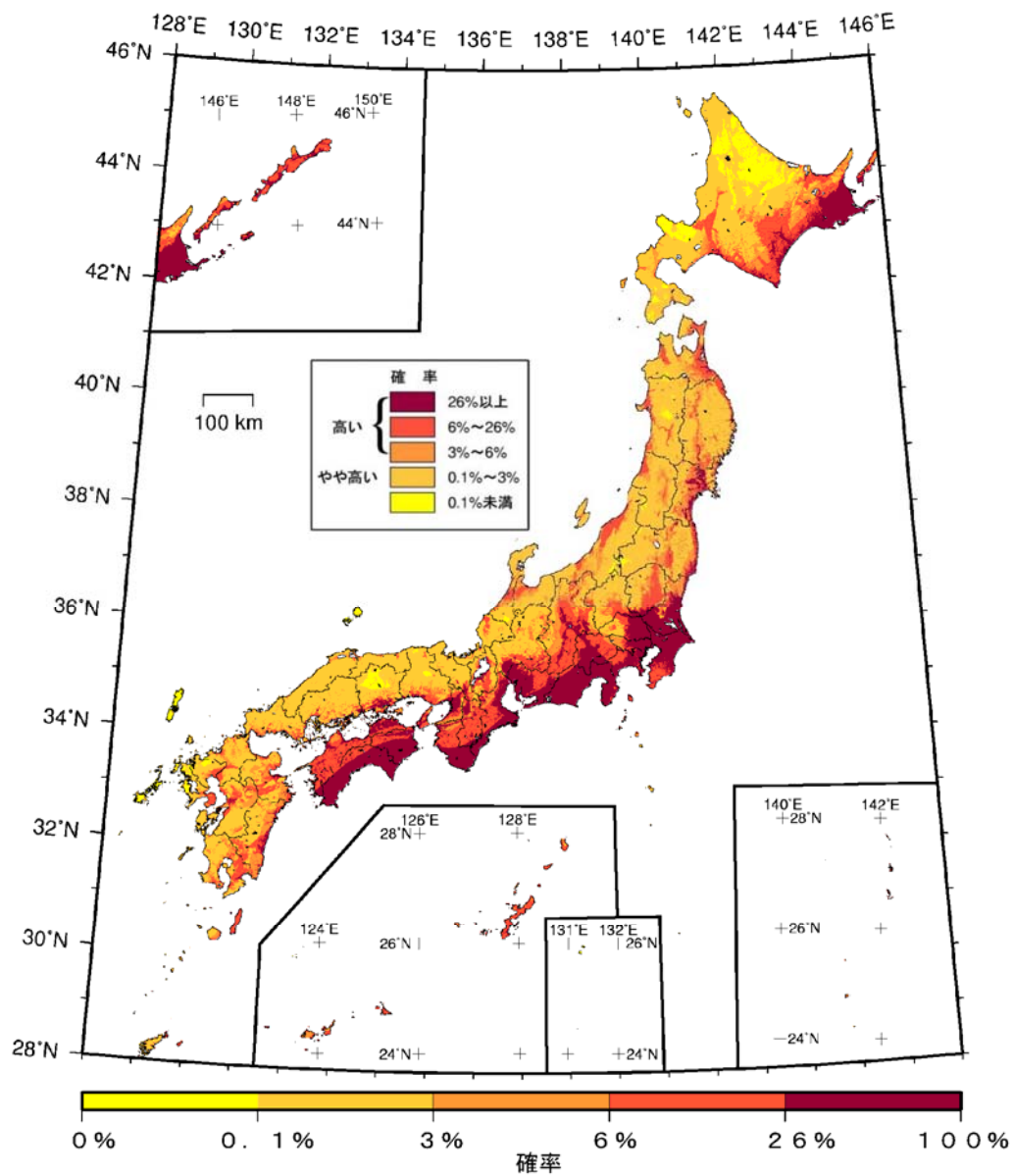
確率論的地震動予測地図:震度の分布

今後30年間にその値以上の揺れに見舞われる確率が3%となる震度
(平均ケース・全地震)



確率論的地震動予測地図:震度の分布

今後30年間にその値以上の揺れに見舞われる確率が3%となる震度
(平均ケース・全地震)

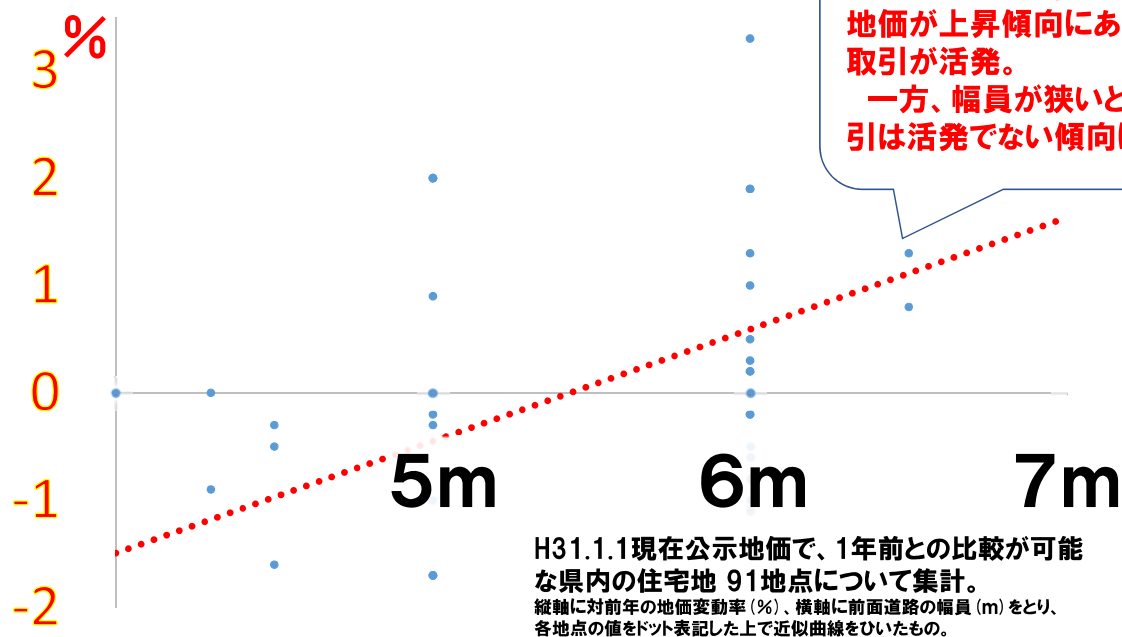


(モデル計算条件により確率ゼロのメッシュは白色表示)

〈 4. 空き家空き地、所有者不明土地問題〉

〈 5. 所有者不明土地の利用の 促進に関する特別措置法 関連 〉

住宅地の地価変動率について



持ち家住宅の 再建築率 の推移 佐賀県

持ち家住宅を建て替える際に、同じ場所での建て替え比率が大幅に低下し、世代交代時に空き家が生じるリスクが高まっている。

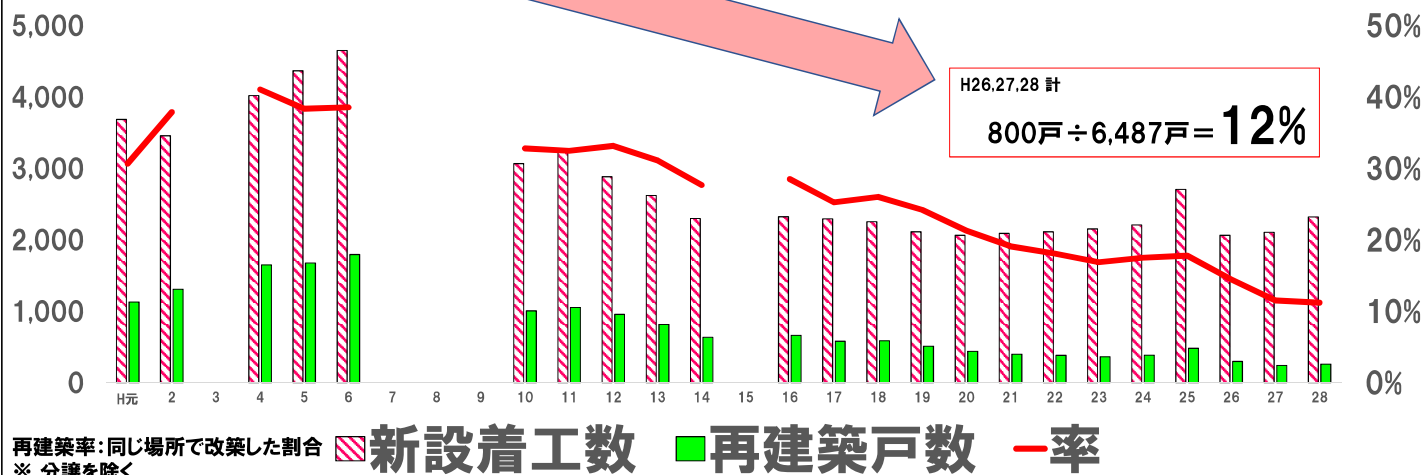
資料出所
『住宅着工統計』

H元,2,4,5 計

$$7,557戸 \div 20,178戸 = 37\%$$

H26,27,28 計

$$800戸 \div 6,487戸 = 12\%$$



- これまでの空き家バンクによる利活用や危険空き家のとりこわし等の対策に加えて、危険空き家の発生予防策が必要です。
- 佐賀県（建築住宅課）では、空き家を空き家のまま所有することのリスク等を広く周知するマンガ冊子を作成しました。



所有者が不明である土地等に対する法的収用手続きについて
(収用裁決件数に占める不明裁決の割合)

年度	収用 裁決 (A)	うち不明 裁決(B)	(B)/(A)
(全国) H10	146 件	32 件	22%
(全国) H28	154 件	60 件	39%
(県) S31～ 現在	31 件	1 件	3%

佐賀県収用委員会事務局集計

- (1) 収用裁決件数は、全国の都道府県収用委員会による
権利取得裁決の件数。
- (2) 佐賀県分は、土地収用法施行後の全ての案件の累計。
- (3) 概して増加傾向にあるが、年によってばらつきがある。
- (4) 佐賀県（国事業）の不明裁決は H25 年度の 1 件のみ。
物件(山林)の法定相続人 28 名のうち 1 名の存否が、
関係戸籍の除籍・破棄のために証明できなかったもの。

不明土地発生主な原因

土地所有権の細分化、低未利用地化、未登記など

所有者不明土地や低未利用地に関連する法律改正等の概要

第 196 回国会（平成 30 年 常会）における法律案関係分

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

平成 30 年 3 月 9 日国会提出
成立日：平成 30 年 6 月 6 日
公布日：平成 30 年 6 月 13 日
施行日：公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日
（一部規定を除く）
国土交通省土地・建設産業局企画課、法務省民事局参事官室、民事第二課

- 反対する権利者や建築物がなく、現に利用されていない所有者不明土地について、一定期間の利用権を設定し、ポケットパーク等として利用する制度（地域福利増進事業）を創設。（所有者が現れた場合等は期間終了後に原状回復。）など

(2) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

平成 30 年 2 月 9 日国会提出
成立日：平成 30 年 4 月 18 日
公布日：平成 30 年 4 月 25 日
施行日：公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日
国土交通省 都市局都市計画課 住宅局市街地建築課 ほか

- （都市のスポンジ化対策）
 - 市町が低未利用地の利用促進をコーディネートし、土地利用の集約化を促す。
 - ・ 「低未利用土地権利設定等促進計画」を作成。
 - ・ 「低未利用土地利用等指針」を作成し、地権者への援助や勧告を行う。等
- （主な目標・効果（全国））
 - 立地適正化計画を作成した市町のうち、今後 10 年間に、居住誘導地域に占める低未利用地の割合が、低下又は現状維持の市町の割合を 7 割以上とする。

(3) 農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律

平成 30 年 3 月 6 日国会提出
成立日：平成 30 年 5 月 11 日
公布日：平成 30 年 5 月 18 日
施行日：公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日
（特段の定めがあるものを除く）
施行 平成 30 年 11 月 17 日以前（政令）
農林水産省 経営局農地政策課

- 全農地の約 2 割(93.4 万 ha)を占める相続未登記農地等について、みなし同意の手続きを設けるなどして、農地利用の促進を図る。

(4) 森林経営管理法

平成 30 年 3 月 6 日国会提出
成立日：平成 30 年 5 月 25 日
公布日：平成 30 年 6 月 1 日
施行日：平成 31 年 4 月 1 日
林野庁企画課

- ① 森林所有者の責務を明記（適切な森林管理を行わなければならない）
- ② 林業の経営を担い手等に集約（市町が委託を受け担い手林業経営者に委託など）
- ③ 所有者不明森林についても、みなし同意の手続きを設けるなどして担い手への林業経営の集約を図る

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年4月25日公布)

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

→都市のスポンジ化※ →コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)

- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

・生活利便性の低下

・治安・景観の悪化

・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

・地権者の利用動機の乏しさ

→低未利用地のまま放置

・「小さく」「散在する」低未利用地の
使い勝手の悪さ

行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を
利用(所有と利用の分離)

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと
創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

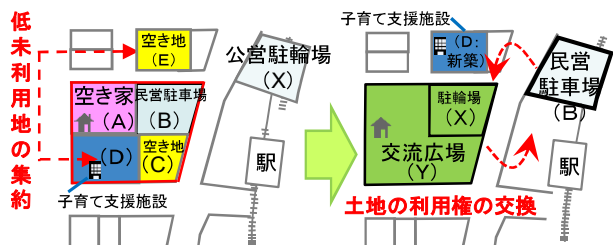
コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設

- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコー
ディネートし、**所有権にこだわらず、複数の土地や建物
に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成**

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等
を利用可能

〔(税)登録免許税・不動産取得税の軽減〕



○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、
低未利用地の一時保有等を追加

〔(税)所得税等の軽減〕

○土地区画整理事業の集約換地の特例

- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような
商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、
低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

○「立地誘導促進施設協定」制度の創設

- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュ
ニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施
設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)

〔(税)固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



* 長野市「パティオ大門」

* 活性化施設(イメージ)

○「都市計画協力団体」制度の創設

- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体
、商店街組合等を市町村長が指定

(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

○「都市施設等整備協定」制度の創設

- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通
路等)を確実に整備・維持

○誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出
制度の創設 - 市町村長は、商業機能の維持等のため
休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現

(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 15件])

・立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 ↗ 2023: 10件])

⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の
割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義：**0.41%**の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【平成31年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化
(審理手を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



(出典) 杉並区



(出典) 農研機構 広島県

2. 所有者の探索を合理化する仕組み

【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会先の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律の概要

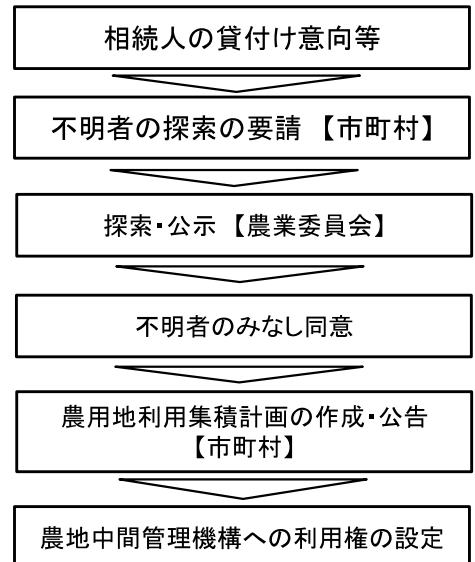
背景

- (1) 全農地の約2割(93.4万ha)を占める相続未登記農地等は、共有者の探索等がネックとなり、農地の集積・集約化を阻害
- (2) 農作物栽培の効率化・高度化を図る観点から農業用ハウスの底面を全面コンクリート張りしようとする、農地転用許可が必要となり、農地のまま設置することができない。

法律の概要

1. 相続未登記農地等の利用の促進

- (1) 所有者不明農地について、相続人の一人(固定資産税等を負担している者等)が農地中間管理機構に貸付けできるよう、農業委員会の探索・公示手続を経て、不明な所有者の同意を得たとみなすことができる制度を創設
農業委員会による不明者の探索は、一定の範囲に限定(基盤強化法第21条の2～第21条の4、農地法第32条)
- (2) 共有持分の過半を有する者の同意((1)のみなし同意を含む。)を得て、又は、知事裁定を経て設定される利用権の存続期間の上限を「5年」から「20年」に延長(基盤強化法第18条第3項第4号、農地法第39条第3項)



2. 底面の全部がコンクリート等で覆われた農業用施設の取扱い

- (1) 農業用ハウス等を農地に設置するに当たって、農業委員会に届け出た場合には、内部を全面コンクリート張りとした場合であっても、農地転用に該当しないものとする。(農地法第43条、第44条)

【環境制御システムの導入】



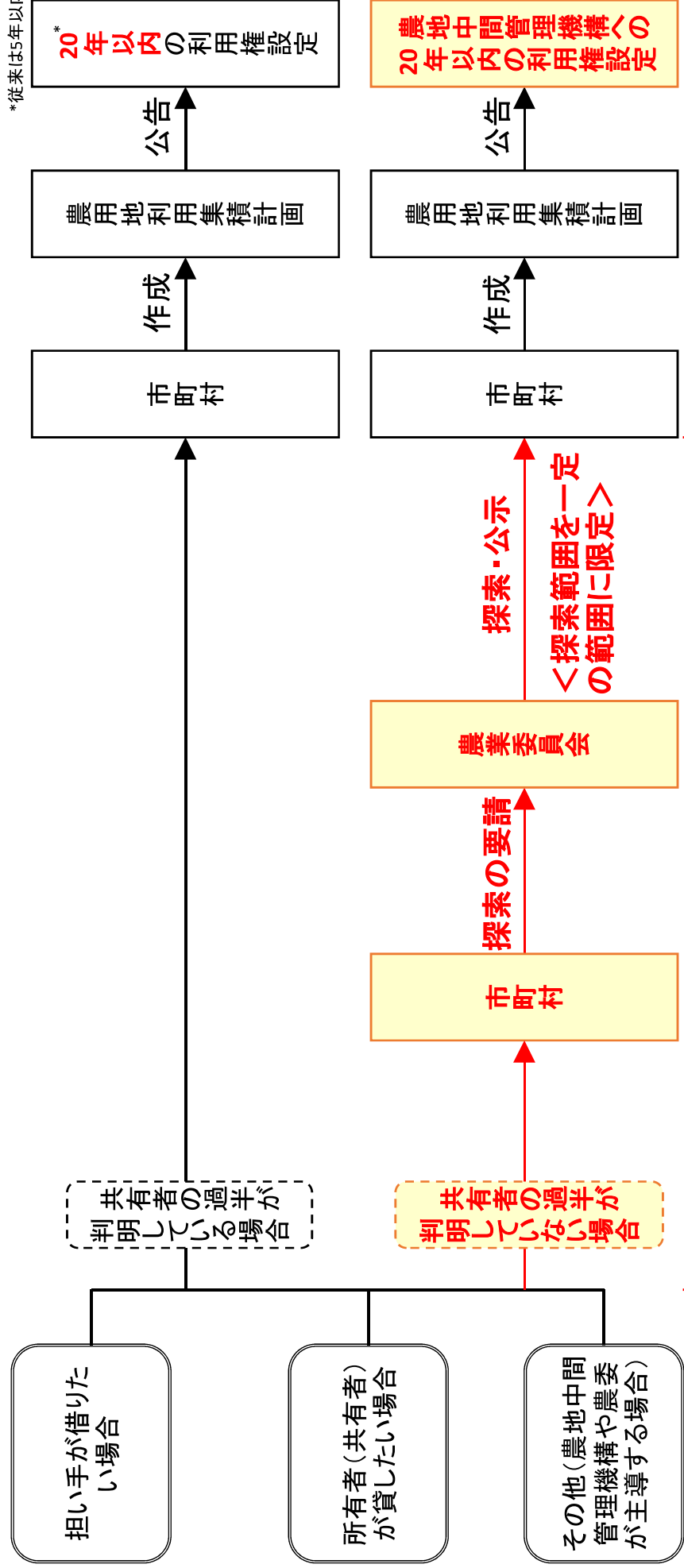
施行期日

公布の日から起算して6月以内で政令で定める日

○ 所有者不明農地の活用のための新制度（フロー図）

赤字：新制度にて措置

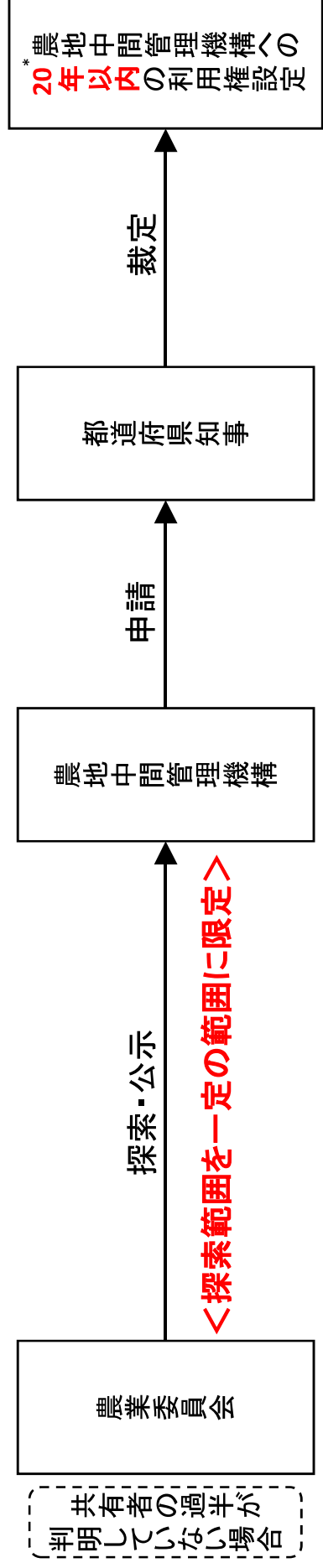
*従来は5年以内



農地

《農業経営基盤強化促進法》

*従来は
5年以内

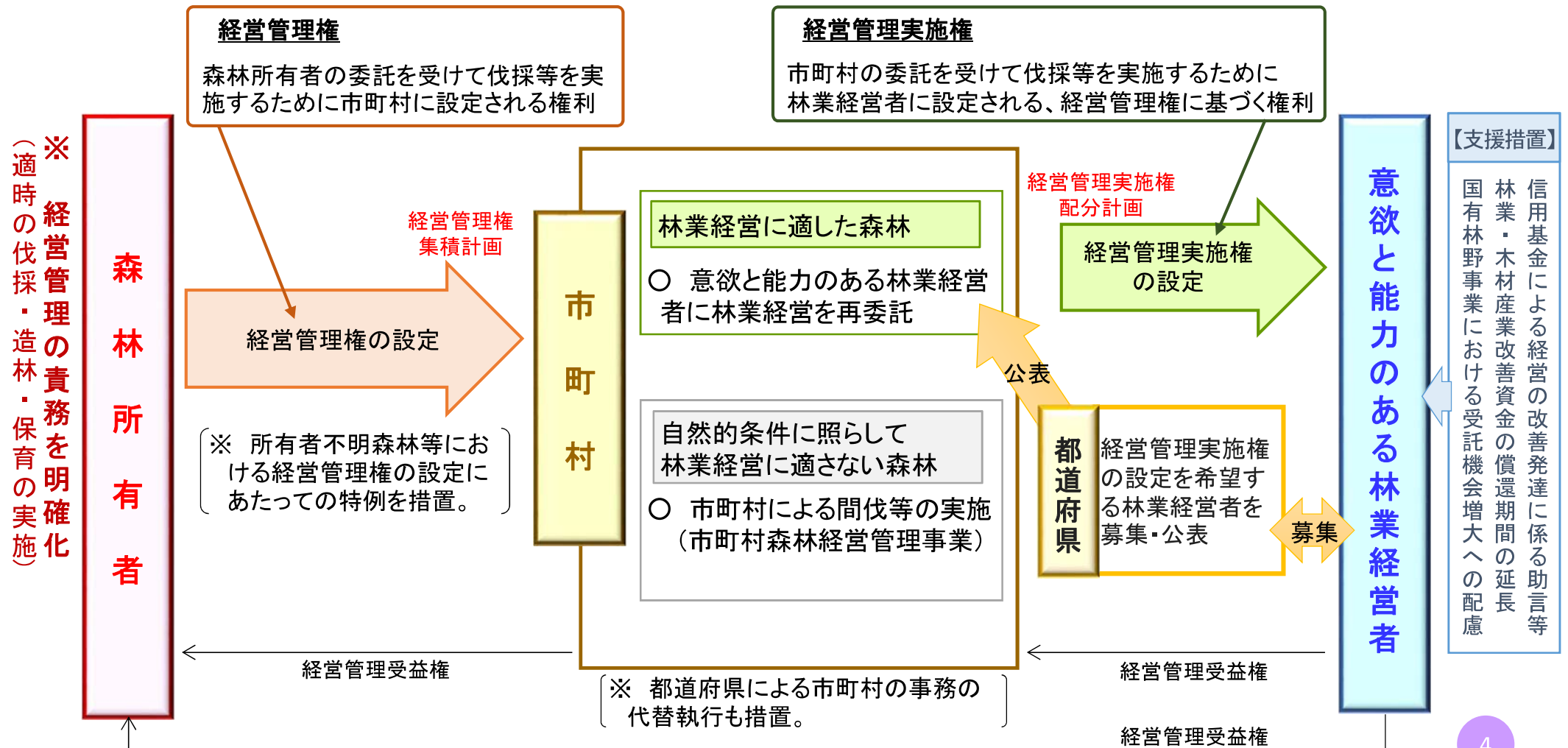


遊休農地

《農地法》

新たな森林管理システム（森林経営管理法）の概要

- 以下の措置を基本とする新たな森林管理の仕組みを講ずる。
- ① 森林所有者に適切な森林管理を促すため、**森林管理の責務を明確化**するとともに
 - ② **森林所有者自らが森林管理を実行できない場合に、市町村が森林管理の委託を受け意欲と能力のある林業経営者に再委託する。**
 - ③ **再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、市町村が管理を行う。**



所有者不明森林等の対応措置

経営管理が適切に行われていない森林を市町村が特定

経営管理の状況等を踏まえ優先順位を立てて意向調査

(1) 原則

全部確知・全員同意
(単独所有／共有)

申出

計画作成
同意徴収

計画公告

権利設定

(2) 共有者不明森林の特例

一部不確知
確知共有者全員同意
(共有)

一部
不確知

探索

公告

(6月以内に異議)

同意みなし

(3) 所有者不同意森林の特例

不同意者あり
(単独所有／共有)

不同意

勧告

意見書

裁定

同意みなし

2月以内に同意が
なければ、勧告から
6月以内に裁定申請

(2週間以内)

(4) 所有者不明森林の特例

全部不確知
(単独所有／共有)

全部
不確知

探索

公告

裁定

同意みなし

6月以内に異議が
なければ、その後
4月以内に裁定申請

○ 存続期間の上限は50年

○ 以下の場合には取消の申出可

◆ 民間事業者に経営管理実施権が設定されていない場合

(2) 共有者不明森林
→ いつでも取消申出可

(3) 確知所有者不同意森林
(※意見書提出者に限る)

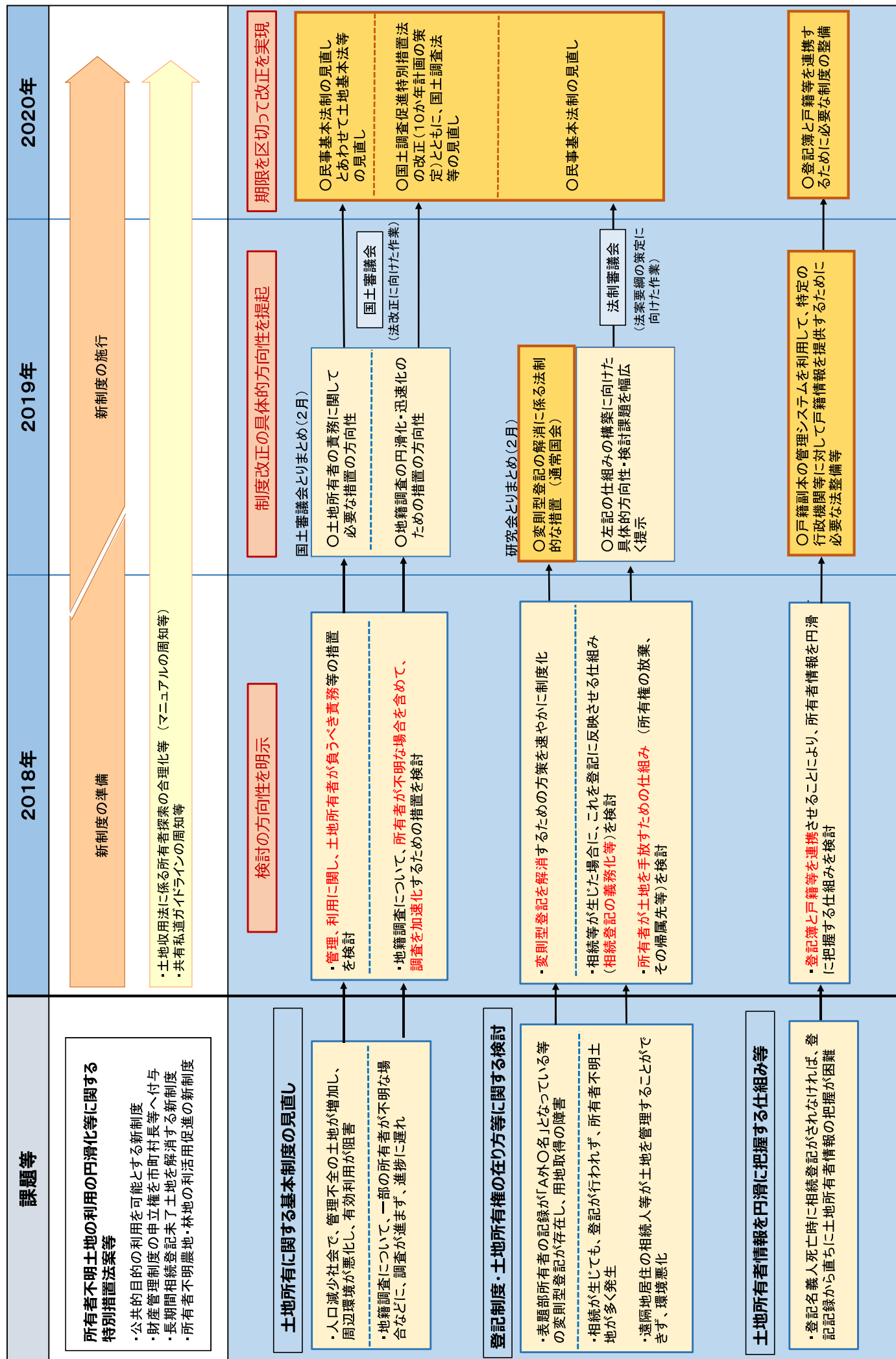
(4) 所有者不明森林
→ 計画公告から5年以降に取消申出可

◆ 民間事業者に経営管理実施権が設定されている場合

→ ① 民間事業者の承諾を得た
② やむを得ない事情かつ民間事業者に対し損失の補償を行った場合に取消申出可

※ 探索の範囲は一定の範囲に限定

所有者不明土地等問題 対策推進のための工程表(抄)



事例紹介

（佐賀県における特徴的な取組）

- ・歩くライフスタイル
- ・山を大切に
- ・空き家の活用
- ・都市の高度利用 等

『車中心』から『人中心』への仕掛けづくり

歩くライフスタイル

オープンスペースの確保



【熊本市花畑広場とその周辺エリア】

◆熊本市の中心市街地に社会実験的な街なかスペースが
暫定設置され、活用について実験的取組が行われている。

◆広場が目指すもの◆

- ・くつろぎの場、イベント、パフォーマンスの場の提供
- ・中心市街地の活性化

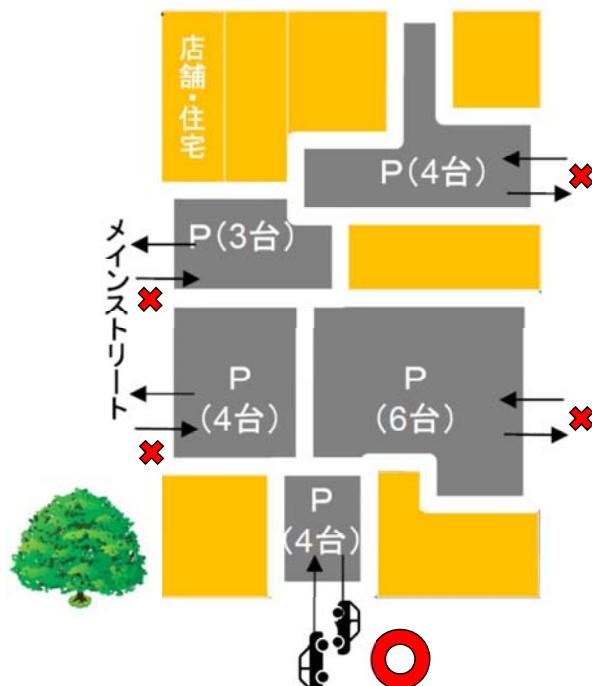
この地区の道路を
車中心から人中心への
考え方転換の象徴とする
予定も示されている



駐車台数減車による賑わい創出の取組み手法について

歩くライフスタイル

魅力ある駅周辺 等 整備



【出入口の集約】

メインストリートへの出入口を廃止する
などして、歩きやすい空間を確保。

【街路樹等の整備】

減車や集約によって生まれるスペースに
店舗や広場・緑地・遊歩道などを整備。

【駐車場運営の一体化】

台数を減車するものの、駐車場運営の
一体化や予約アプリの活用等で渋滞緩和・利便性向上。

【シェアリングエコノミー】

駐車場を拠点にカーシェアすることで
公共交通との連動等。

国交省「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン」等をもとに土地対策課作成。

佐賀駅北口の市道三溝線で

7日間、車線を4車線から2車線に減じ、歩行者と自転車のスペースを確保。

社会実験を実施します

規制期間

9/ 9 日 ▶ 9/17

月・祝

実施期間

9/10 月 ▶ 9/16 日

※天候により日程を変更することがあります

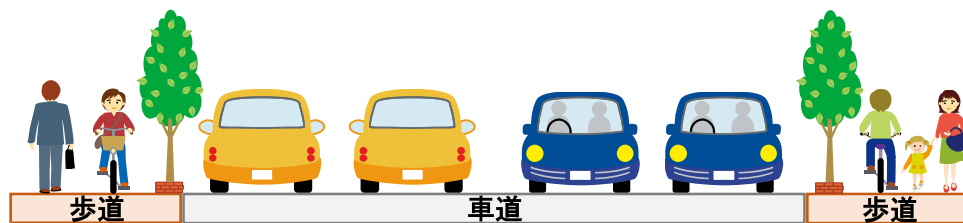
車道の一部が自転車道に変更になります



○車道は4車線から2車線（片側1車線）へ変更となります。

○東側に自転車道を設置します。自転車は自転車道を通行してください。

現在



実験中

(西側)



問い合わせ:佐賀市役所 佐賀駅周辺整備構想推進室 電話:0952-40-7007



▲歩行者と自転車の通行空間を分離しました

(アンケート結果)

○歩行者と自転車の分離

- ・特に、普段から危険や不安を感じている利用者から高い評価を受けました。

○自転車利用者からの意見

- ・「自転車道が狭く感じた」「双方向での走行に危険を感じた」といった意見も寄せられました。

○ドライバーからの意見

- ・車線数減少により、「道路が混雑したと感じた」「停車車両を追い越しにくかった」という意見が寄せられる一方、「路上駐車が減った」「自転車を目視しやすかった」という意見も寄せられました。
- ・また、「わき道から出るときに左右を確認しづらい」といった、双方向通行の自転車道の危険性を指摘する意見も寄せられました。

(社会実験の背景など)

佐賀駅北口から佐賀市日の出（文化会館・総合運動場）方向へ伸びる都市計画道路。

「歩きたくなる空間」「交流のための空間」の整備、交通事故の防止など。

佐賀市公表資料「市道三溝線再整備検討会だより」等から作成。

唐津市蕨野の棚田

- 日本の棚田百選
- 日本遊歩百選
- 重要文化景観

蕨野棚田の保全戦略

- ①棚田米（「蕨野」）の生産
- ②都市住民との交流（「棚田ウォーキング」等）
- ③佐賀大学「手間講隊」（佐賀大学農学部による援農組織）
- ④NPO法人「蕨野の棚田を守ろう会」



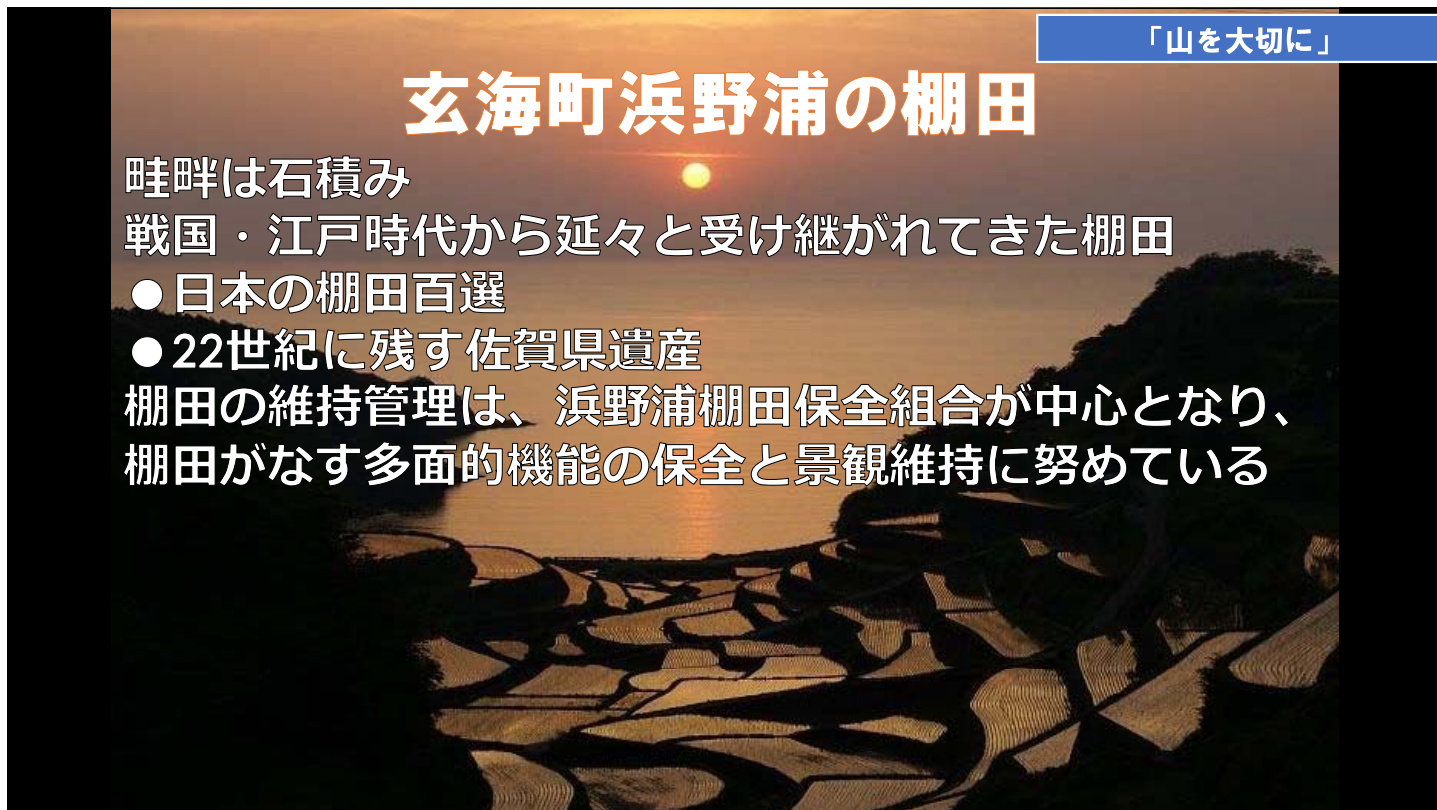
玄海町浜野浦の棚田

畦畔は石積み

戦国・江戸時代から延々と受け継がれてきた棚田

- 日本の棚田百選
- 22世紀に残す佐賀県遺産

棚田の維持管理は、浜野浦棚田保全組合が中心となり、棚田がなす多面的機能の保全と景観維持に努めている



「山を大切に」

みやき町山田地区の棚田

山田地区は世帯数100程の閑静な山里
棚田休耕田を生かした「ひまわり園」
秋に咲くひまわり等が中山間地組合により
植えられている
期間：10月下旬～11月下旬
広さ：棚田約5枚分

2016年11月5日撮影

「山を大切に」

小城市江里山の棚田

江里山の集落は天山山系の中腹に位置
標高250mに広がる棚田は約600枚

- 日本の棚田百選
- 全国農村景観百選
- 22世紀に残す佐賀県遺産

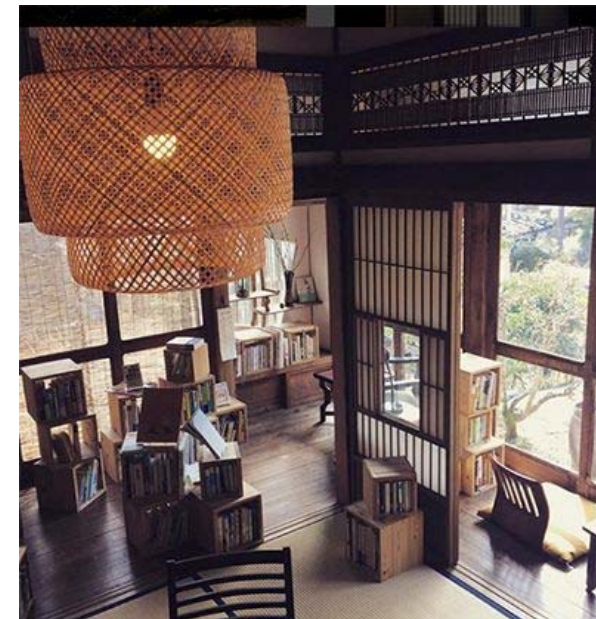
2018/09/23

山村の泊まれる古民家図書館

(佐賀市富士町:「暁」)

空き家（予備軍）の活用

地域の景観維持



○古湯温泉街にある、10年ほど空き家になっていた築110年の古民家を「泊まれる図書館」として活用している事例。

○宿泊客の食事や風呂は温泉街を利用してもらい、1200冊の蔵書と寝る場所だけを提供するスタイルとなっている。

山村の古民家でマクロビ料理カフェ

（佐賀市富士町：「三調家」）

○築80数年の山村の建物（もと製材所）を、マクロビ料理を提供するカフェと宿泊施設にリノベーションした事例。

○里山散策だけでなく野菜収穫や調理体験等もできる田舎暮らし体験の場や食事メニューと組み合わせたデトックス・ダイエット合宿の場としても活用。

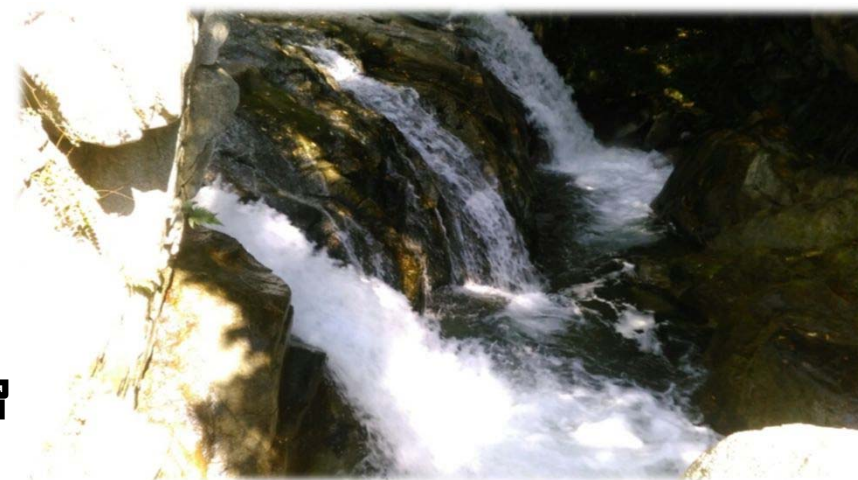


地域の名所が持つ自然エネルギー活用

再生可能エネルギー

小環境負荷

▼ 『洞鳴(どうめき)の滝ふれあい館』



- ・ 佐賀市三瀬村の名所である『洞鳴の滝』を活用した環境学習施設として、H30年7月に当施設がオープンした。
- ・ 中山間地域の名所の整備・保存＋環境学習・啓発の拠点としての活用＋地域の集会施設としての機能、といった面を併せ持つ施設である。
- ・ 水力発電施設は滝付近の水流をエネルギー源とした24時間の発電態勢で、別に太陽光発電施設も併設されている。
- ・ 太陽光発電4.4kwは施設の自家消費として使用し、水力発電2.8kwは、売電することで施設運営費用をカバーするという自給自足型の施設運営が目指されている。
- ・ 公的施設の将来像の一つを示すものと考えられる。

▲ 洞鳴(どうめき)の滝の清流

この滝は嘉瀬川上流の、多くの水量が確保できる箇所であり、小水力発電に適している。

地域おこしに空き地を活用

多久市では、地元有志や街づくり社団法人等が連携し、中心街の空き地、空き店舗の活用に向けた取り組みが進められている。

例えば、『春のパンまつり』と題し、駅前空き地も活用してのパン市場などのイベントと併せ、街なかの壁にアーティスト作品を施すウォールアートなどの“仕掛け”にも取り組まれている。

こうした取り組みを通じて、街なかの交流人口増と、事業者の呼び込み(街なかでの出店)が最終目標として目指されており、創業支援にも取り組まれている。

H30年時点で、すでにこうした取組の成果が現われ始めており、例えば交流人口については確実に増加し、また、空き地・空き店舗などへの出店もじわじわと着実に増え、街なかの低未利用地活用が今後期待される。



△まちの賑わいづくりを狙ったウォールアート

空き地問題

既存ストックの活用

多様な主体による取組

駅近くの空き地を活用したイベントの一つ“パンまつり”。

出店された14店舗のパンは午前中で売切れという盛況。



伝統的町並みと空き家



まちのオフィス 春陽堂

◆有田町内山地区には、まちづくりの拠点として『まちのオフィス 春陽堂』が開設され、地域おこし協力隊、有田町が連携し、独自の取組を通じて空き家・空き店舗解消と併せ伝統的町並みの維持がはかられている。



シェアハウスのアトリエ

◆宿泊体験も含めた空き家見学ツアーにより、家主と移住希望者とのマッチングに取り組むほか、出店検討者向けには『うちやま百貨店』と銘打ったお試しの出店イベントや空き店舗ツアーを開催し、出店時の感覚を肌で感じてもらう取組などを進めている。

◆活動拠点『春陽堂』も空き店舗を活用したもの。有田町のサテライトオフィスとしても機能。

◆更に陶芸ができるアトリエを備えるクリエイター向けのシェアハウスの提供など、窯業・陶磁器にかかる地域特性を活かした企画にも積極的に取り組まれている。

◆伝統的な町並み、地場産業といった地域資源とスローライフ指向、クリエイター指向などをうまく組み合わせた取組みだが、この発想は他地域の空き家空き店舗対策にも通じるヒントがある。

空き地空き家問題

既存ストックの活用

多様な主体による取組



出店検討をしている人が数日間実際に店舗経営するイベント『うちやま百貨店』開催時のまちの様子。

農地取得緩和について

武雄市の取組み例

小さい面積から気軽に農業をはじめよう。

～農地が取得しやすくなります～

これまで、農地（田・畑）は 5,000 m²以上の農地を耕作していなければ農地の取得（売買・貸借）はできませんでした。

武雄市農業委員会は農地の取得についての要件を緩和し、平成30年1月1日から武雄市の空き家・空き地バンクに登録されている物件に付随し、農業委員会の指定を受けた農地は1 m²から取得可能になりました。

手続きフロー

住まい支援課で「空き家・空き地バンク」へ登録。



所有者が「空き家・空き地に付随した特例農地の指定申請書」を農業委員会事務局へ提出



翌月の農業委員会総会において審議し、所有者へ判断結果の通知



購入者・借受人が決まれば、所有者・購入（賃借）者が「農地法第3条許可申請書」を農業委員会事務局に提出



翌月の農業委員会総会において審議し、許可書を発行。



農地の売買・賃貸

※ただし、空き家・空き地バンクの登録、農地の指定・取得には条件があります。詳しくは、お問い合わせください。

※農地は農地として利用していただきます。（耕作目的の所有権移転）

お問合せ先

武雄市農業委員会事務局 0954-23-9245

武雄市住まい支援課 0954-23-9221

定住促進を目的とした要件緩和は
佐賀市、多久市でも行われている。

地域の拠点と交通ネットワーク

拠点+ネットワーク

公共交通網の再編

○伊万里市黒川町では、住民組織が中心となって運営する町内巡回コミュニティバス『くろがわ号』の運行を平成30年3月からスタートしている。

○巡回ルートを中心となる黒川公民館は市役所の出張所機能を備えており、かつ、その周辺にはスーパーや金融機関、病院など生活に必要な都市機能が集中していることから、“地域の拠点”として位置付けられる。

『くろがわ号』はその“地域の拠点”と周辺の住宅地を結ぶ交通ネットワークとして注目したい。

○また、試験的な取り組みではあるが、地元IT系企業と連携し、ドローンで撮影した町内映像の車内での鑑賞など、楽しくバスに乗れる仕組みづくり、クラウドシステムを活用した運行ルート、ダイヤ改善も検討されている。

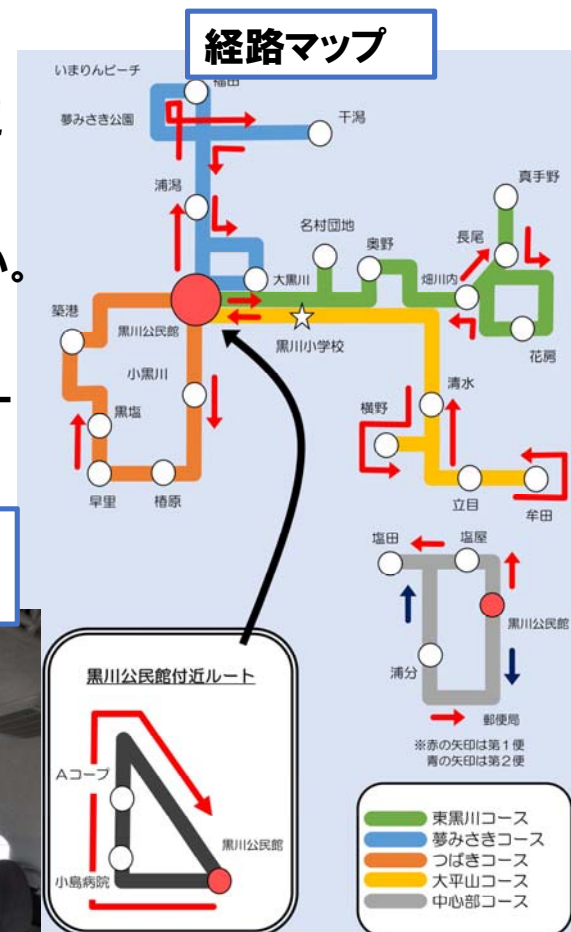


くろがわ号



公民館の大型モニターには、『くろがわ号』の現在地を表示

『くろがわ号』の車内モニター



道路

通信

ネットワークを使った買い物支援

・地域での移動販売は、採算や効率性が課題で事業継続できなかった事例も多いと言われるが、近年ではそうした課題を克服しながら積極的に移動販売を進める動きがある。

・写真の『とくし丸』は、平成29年に県内で事業が開始され、主に吉野ヶ里町、神崎市、佐賀市三瀬を巡回し中山間地などの買い物需要に対応している。

・また、地元自治体と“高齢者見守り協定”を結び、高齢者への声かけ、見守りの役目も担っている。

・利用者からは、「巡回のたびに購入している。回ってきてくれるので助かっている。」「以前、買い物に行き、両手に荷物を持って帰っていて、腰を痛め入院した。今は、家の近くまで来てくれ、助かっている。」といった意見と併せ、「自分は車を運転するが、移動販売が長く続くように、できるだけ移動販売を利用している。」等の声もあり、事業継続を願う地域の買い支え意識も芽生えているようだ。

・今回紹介した『とくし丸』のほかにも大手コンビニチェーン等の移動販売車が武雄市、伊万里市などを巡回しており、店舗の少ない地域の買い物支援に貢献している。

・一方で、電話やスマホなど通信ネットワークを通じて注文できる“ネットスーパー”事業では、従来の通信販売では扱いが限定的だった野菜など生鮮品の小口配達も可能なケースが多くなっている。

・道路網や通信ネットワークの活用が地域の買い物弱者をどう支えていくか、今後の展開が期待される。



▲移動スーパー『とくし丸』
吉野ヶ里町と高齢者見守り協定を締結している。

地域間ネットワーク



▲移動販売中のとくし丸、近所の人が生鮮品、飲料、総菜、菓子、パン、日用品等を購入している。



都道府県別の担い手への農地集積率

	平成29年 耕地面積	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
北海道	1,145,000	87.6%	88.5%	90.2%	90.6%
青森	151,500	48.0%	50.2%	51.4%	53.6%
岩手	150,500	47.9%	49.4%	50.6%	51.9%
宮城	127,800	48.8%	51.6%	54.5%	57.8%
秋田	148,200	60.6%	64.6%	66.2%	67.8%
山形	118,400	53.6%	60.2%	63.1%	64.8%
福島	141,700	26.9%	30.2%	32.5%	33.6%
茨城	167,500	24.5%	26.6%	29.3%	32.8%
栃木	123,900	43.3%	47.4%	49.2%	50.7%
群馬	69,500	30.2%	31.1%	32.0%	34.8%
埼玉	75,200	24.2%	24.8%	25.6%	27.5%
千葉	125,700	19.9%	20.6%	21.3%	23.0%
東京	6,900	21.2%	21.1%	22.2%	23.2%
神奈川	19,200	19.5%	17.7%	18.5%	19.3%
山梨	23,800	17.1%	19.9%	21.1%	22.2%
長野	107,300	32.0%	34.0%	35.6%	36.5%
静岡	66,400	39.4%	40.3%	42.3%	42.9%
新潟	170,700	54.0%	58.2%	60.0%	61.5%
富山	58,500	53.5%	56.0%	57.6%	60.0%
石川	41,500	45.7%	51.3%	55.8%	58.3%
福井	40,300	53.8%	57.5%	60.8%	63.8%
岐阜	56,300	30.7%	31.5%	32.7%	34.6%
愛知	75,700	31.7%	33.9%	34.1%	35.3%
三重	59,300	30.1%	33.5%	33.6%	35.5%

	平成29年 耕地面積	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
滋賀	52,100	47.2%	52.3%	56.0%	58.1%
京都	30,600	16.7%	17.8%	19.6%	21.1%
大阪	12,900	8.8%	9.1%	10.5%	10.6%
兵庫	74,200	19.5%	22.0%	22.4%	23.1%
奈良	20,900	13.0%	14.0%	15.5%	16.2%
和歌山	32,800	23.6%	24.3%	25.1%	26.2%
鳥取	34,500	21.8%	24.5%	27.1%	29.3%
島根	37,000	27.6%	30.3%	31.3%	32.3%
岡山	65,600	19.8%	20.7%	21.6%	23.9%
広島	55,300	19.2%	20.9%	22.1%	23.2%
山口	47,700	24.6%	26.6%	27.5%	28.3%
徳島	29,300	22.3%	22.8%	24.8%	25.6%
香川	30,500	29.1%	30.5%	26.5%	27.8%
愛媛	49,400	25.8%	27.4%	28.4%	29.8%
高知	27,600	21.0%	21.4%	26.0%	31.4%
福岡	82,600	44.6%	46.7%	49.7%	51.7%
佐賀	52,100	69.1%	68.8%	68.6%	69.4%
長崎	47,200	37.4%	39.6%	40.3%	41.2%
熊本	111,800	44.5%	45.2%	45.2%	47.0%
大分	55,600	33.8%	36.2%	38.2%	40.1%
宮崎	66,800	45.8%	45.6%	46.2%	47.1%
鹿児島	119,000	39.4%	42.0%	42.8%	41.6%
沖縄	38,000	30.1%	29.8%	34.5%	20.2%
計	4,444,000	50.3%	52.3%	54.0%	55.2%

※沖縄県の減少は、特定農作業受託面積を見直したものです。



森・川・海はひとつ
佐賀の豊かな森・川・海を守り、未来につなげる。

森川海人っ MORIKAWAKAITO プロジェクト



森川海人っプロジェクト
キャラクター
はなからつなぐ
森川海人くん

「森川海人っ(もりかわかいと)プロジェクト」は、「森・川・海はひとつ」という思いを「人がつなぐ」プロジェクトです。
森が育んだ栄養分や水は川を通じて有明海や玄海へ届けられています。また、海や川の水は循環して森に恵みの雨をもたらします。佐賀県では、森・川・海の豊かな自然のつながりを守り、未来につなげるため「森川海人っプロジェクト」に取り組んでいます。

佐賀県農林水産部 森林整備課 TEL0952-25-7136 FAX0952-25-7312 ✉ shinrinseibi@pref.saga.lg.jp

 佐賀県
<http://www.pref.saga.lg.jp>

都市の高度利用について

アリーナ整備、各施設の再配置等による
コンベンションエリアの創出

SAGAサンライズパーク 施設計画



(北東側からのイメージ)



メインアリーナ 利用イメージ
(バスケットボール)

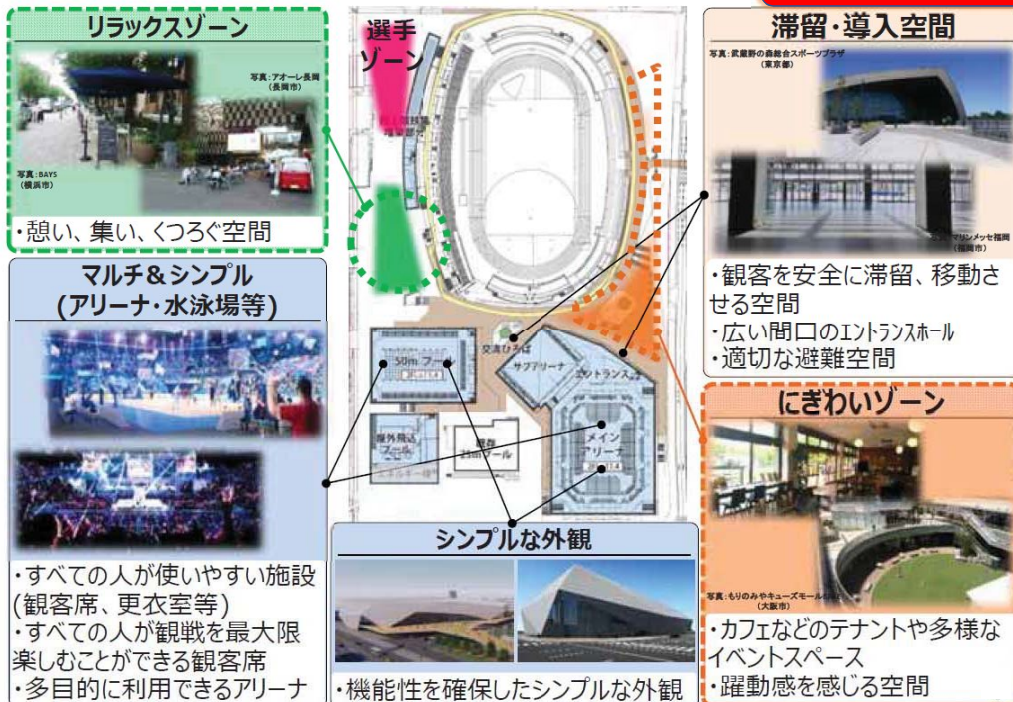


メインアリーナ 利用イメージ
(コンサート)

「SAGAサンライズパーク施設計画」(H30.11.1発表時点)から

施設配置【空間設計(アリーナ・水泳場・ペDESTリアンデッキ)】

歩行者(ペDESTリアン)専用の
通路・滞留空間 など



「SAGAサンライズパーク施設計画」(H30.11.1発表時点)から

子育て世帯の希望を実現する官民協働プロジェクト始動！

佐賀県初！

ママスクエア×小城市子育てオフィス実証事業

「ママスクエア小城店（小城市牛津町セリオ内）」 2019 年 1 月 17 日 OPEN

小城市は現在、「“子は宝”を育む小城づくり」～若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる～の一環として、子育て期間中の母親「子育てママ」の継続的な収入確保、社会復帰に向けたブランクの解消やスキルの習得、また同じ悩みを抱える母親が集う新たな地域コミュニティの創出を図るため、育児に合わせた柔軟な働き方を実現できるテレワークを導入するにあたり、この分野において新機軸を展開する「株式会社ママスクエア」と連携し、子育て世帯の希望を実現できる環境整備に取り組む新プロジェクトを実施します。

また、環境整備にあたっては、専門的なノウハウを有する民間事業者と連携するとともに、その事業拠点を牛津町の市街地にある「ショッピングプラザセリオ内」に設けることにより、「仕事」「保育」「買い物」がセットとなることで利便性を高め、官民協働によってこれまでの行政主導の常識にとらわれない新たなサービス、支援施策の展開を仕掛けていきます。

本事業は内閣府の地方創生推進交付金の採択を受け、国全体が抱える人口減少・少子高齢化といった課題の解決に向けて、地域や民間と連携しながら取り組むものです。

小城市子育てオフィス実証事業 概要

- 受託事業者 株式会社ママスクエア
- 事業拠点 ショッピングプラザセリオ 2 階
- 事業内容
 - ・ワークスペースに託児機能やコミュニティ休憩スペースを併設したオフィスを整備
 - ・柔軟な働き方を実現できるテレワーク等を導入し、子育て期間中の母親でも働きやすい環境を整備
 - ・事業運営、人材育成において先進的に取り組み、国内随一のノウハウと実績を有する「ママスクエア」と連携



店舗イメージ図



土地の有効活用による地域活性化

まちなかの快適居住空間の再開発など

土地の有効活用による地域活性化の事例について その1

【事例1】地域のニーズに合わせた複合施設
(賃貸住宅、音楽スタジオ、シルバー人材センター)
北海道 岩見沢市



(写真上は
事業前)



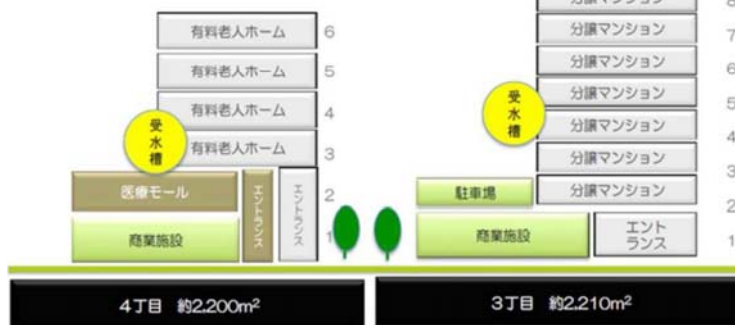
国交省「地方都市の不動産証券化ガイドブック」(H28年3月) から抜粋して作成。

【事例2】まちづくりの拠点となる複合施設
(サービス付き高齢者向け住宅、映画館、商業施設、地域交流施設等)
北海道 稚内市



土地の有効活用による地域活性化の事例について その2

【事例3】まちなか居住ニーズへの対応
(分譲マンション、有料老人ホーム、商業施設、医療モール)
北海道 釧路市



【事例4】
生活利便性の高い優れた住環境エリアに
おける高齢者住宅等の整備 北海道札幌市



R C造5階建て
サービス付き高齢者向け住宅 60戸
クリニック
コンビニ
調剤薬局
商業施設1フロア

国交省「地方都市の不動産証券化ガイドブック」(H28年3月) から抜粋して作成。

土地の有効活用による地域活性化の事例について その3

【事例5】 まちなか居住ニーズに合わせた サービス付き高齢者向け住宅

鳥取県 米子市



【事例6】 人口規模の小さい地方都市における 賃貸住宅の収益性の確保

北海道 浜頓別町



- 人口 約4,000人
- 北海道内の主要都市からの距離があるため、医療、金融、商業の支店やインフラのメンテナンス関係等の従業員が転勤で勤務。
- 入居率・家賃水準も高く、利回り9.7%。

国交省「地方都市の不動産証券化ガイドブック」(H28年3月) から抜粋して作成。

広場整備によるにぎわい創出

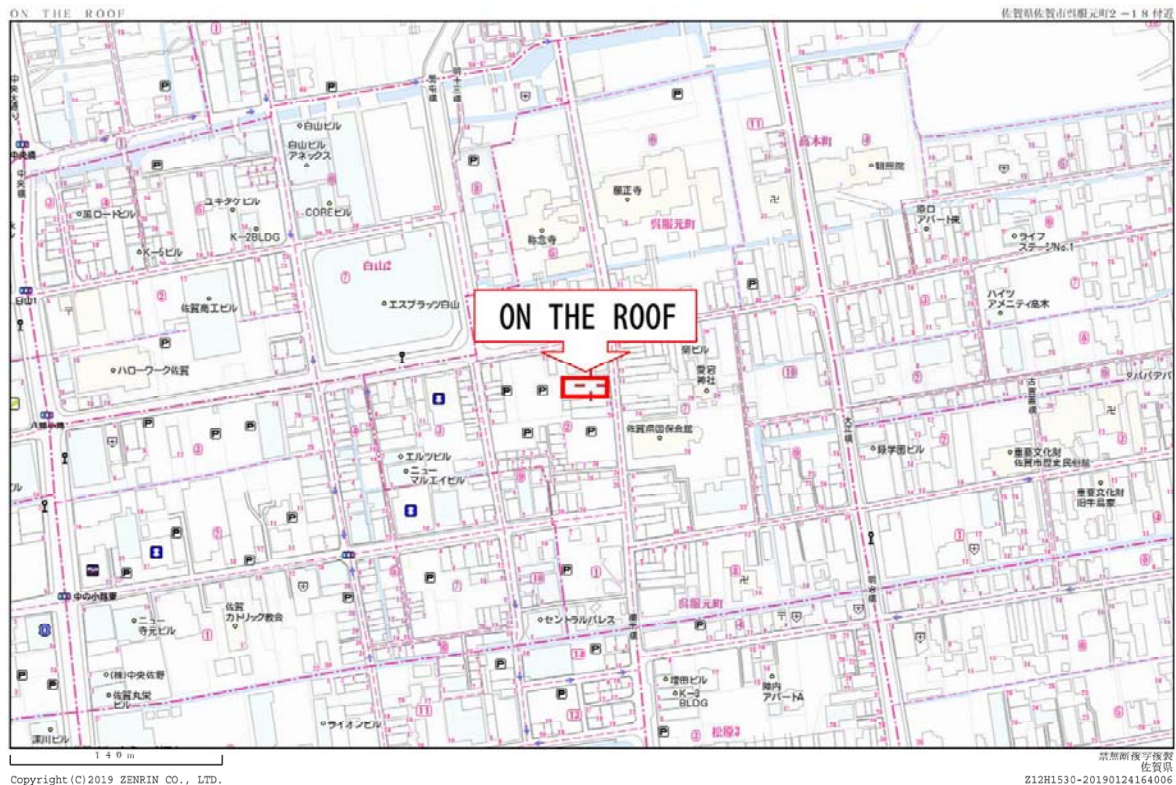
佐賀市 | わいわい!!コンテナ

空き地を広場として整備したことにより、周辺の空き家等の改修・建替が促進され、飲食・物販店がオープンするなど賑わいが、歩行者優先の空間に沿って波及



ON THE ROOF

所在地:佐賀市呉服元町2番18号



1

名称(開設年)	ON THE ROOF (H29年8月部分供用開始 / H30年3月グランドオープン)
物件概要	・ 築44年の物件(S48年建築) ・ 呉服店ビルが長年、空き店舗で存在 ・ 「ON THE ROOF(株)」がサブリースとしてリノベーションを実施 ・ 1～3階は商業テナント、3階の一部と4階はシェアオフィス(8室)を設置 ・ 商業テナントは満床、シェアオフィスは入居率80% ・ まち再生出資とまちづくりファンド、中心市街地活性化まち・ひと・しごと創生事業を活用
イメージ	

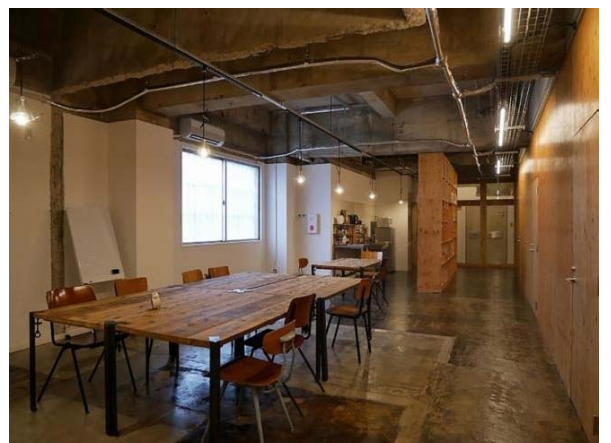
Before

After

2



3



4

立地適正化計画について



国土交通省

お問い合わせ先

【問い合わせ窓口】

○北海道開発局	事業振興部 都市住宅課	TEL: 011-738-0234
○東北地方整備局	建設部 都市・住宅整備課	TEL: 022-225-2016
○関東地方整備局	建設部 都市整備課	TEL: 048-600-1907
○北陸地方整備局	建設部 都市・住宅整備課	TEL: 025-280-8755
○中部地方整備局	建設部 都市整備課	TEL: 052-953-8573
○近畿地方整備局	建設部 都市整備課	TEL: 066-942-1081
○中国地方整備局	建設部 都市・住宅整備課	TEL: 082-511-6194
○四国地方整備局	建設部 都市・住宅整備課	TEL: 087-811-8315
○九州地方整備局	建設部 都市・住宅整備課	TEL: 092-471-6331
○沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	TEL: 098-866-1910

【制度問い合わせ窓口】

○国土交通省 都市局 都市計画課	TEL: 03-5253-8111（内線32685）
------------------	----------------------------

※立地適正化計画と連携して地域公共交通の再編を検討する場合は、下記窓口へのお問い合わせも可能です。

○国土交通省 総合政策局 公共交通政策部 交通計画課
TEL: 03-5253-8275

○北海道運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 011-290-2721	○近畿運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 06-6949-6409
○東北運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 022-791-7507	○中国運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 082-228-8701
○関東運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 045-211-7209	○四国運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 087-835-6356
○北陸信越運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 025-285-9151	○九州運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 092-472-2315
○中部運輸局 企画観光部 交通企画課 TEL: 052-952-8006	○沖縄総合事務局 運輸部 企画室 TEL: 098-866-1812

法改正の背景

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

都市再生特別措置法は、こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいただくため、改正されました。

コンパクトなまちづくり、はじめてみませんか？

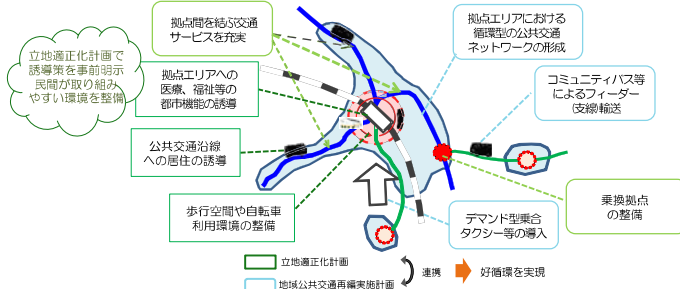
立地適正化計画制度の意義と役割

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択**として活用することが可能だ。

※公的不動産（PRD）：市町村が所有する公共施設や公有地等

都市再生特別措置法に関する支援措置

都市機能誘導区域

都市機能立地支援事業

立地適正化計画に記載された、公的不動産の活用等と合わせて民間事業者が行う、誘導施設の整備等に対して、国から直接補助を行う。

都市再構築戦略事業（交付金）

立地適正化計画に位置付けられた、中心拠点・生活拠点の形成に資する誘導施設の整備等に対して国が支援。

優良建築物等整備事業（交付金）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、誘導施設の整備、土地利用の共同化、高度化等を行う優良建築物等の整備に対して国が支援。

市街地再開発事業・防災街区整備事業（交付金）

都市機能誘導区域において一定の要件を満たすものについて、交付対象額の嵩上げ等により支援を強化。

都市再生区画整理事業（交付金）

都市機能誘導重点地区を重点地区に追加するとともに、誘導施設が立地する場合、交付限度額に道路用地費を全額算入。

民間まちづくり活動促進・普及啓発事業

都市機能誘導区域における、快適な都市空間の形成・維持等に資する都市利便増進協定等に基づく施設整備等を含む社会実験等を支援。

スマートウェルネス住宅等推進事業

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合、居住の安定確保と健康維持増進に関する取組みが行われる住宅団地等における生活支援・交流施設整備の支援を強化。

都市再生事業等（独立行政法人都市再生機構）

都市機能誘導区域内の一定の要件を満たす場合等において、計画策定コーディネートの実施、政府出資金を活用した事業用地の先行取得、市街地再開発事業等の施行等により支援。

（金融支援）

まち再生出資（民間都市開発推進機構）

都市機能誘導区域内において行われる誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設（専与施設）を整備する民間都市開発事業に対して出資。【総事業費の50%又は公共施設等・誘導施設の整備費又は資本の50%のうち最も少ない額】

居住誘導区域

集約促進景観・歴史的風致形成促進事業

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内における、一定の要件を満たす景観・歴史的風致形成に資する事業に対して国が支援。

ストック再生緑化事業（交付金）

居住誘導区域内の既存の公共施設又は民間建築物（公営性を有するものに限り）及びその敷地内で整備される一定の要件を満たす緑化施設の整備に対して国が支援。

公営住宅整備事業（交付金）

公営住宅を除去し、居住誘導区域内に再建等する場合の除却費等を支援対象に追加。

空き家再生等推進事業（交付金）

老朽化の著しい住宅が存在する地区における不良住宅、空き家住宅又は空き家建築物の除却の支援対象に居住誘導区域外を追加。

市民緑地等整備事業（交付金）

低・未利用地における外部不経済の発生を防ぐとともに、地域の魅力向上を図るため、居住誘導区域内における市民緑地を整備する際の対象要件を緩和。

市民農園整備事業（交付金）

居住誘導区域内外（都市機能誘導区域を除く）において、生産緑地の買取り申出に基づき農地を買取り、都市公園として市民農園を整備する際の対象要件を緩和。

立地適正化計画区域

都市・地域交通戦略推進事業

都市構造の再構築に取り組む都市における公共交通の利用環境の充実を重点的に支援し、歩行空間の整備等を新たに補助対象とする等、公共交通等への支援を強化。

集約都市形成支援事業（ICM）外資形成支援事業

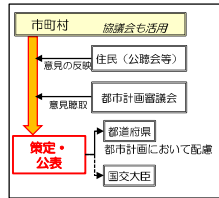
立地適正化計画等の策定、都市の誘導施設の移転に際した旧建物の除却・緑地等整備を支援。

立地適正化計画の策定手続き

立地適正化計画の策定にあたっては、市町村や民間事業者、住民代表などの地域の関係者が活発な議論を交わすと共に、相互に連携し、それぞれが主体的に取り組むことが重要です。このため、計画の策定に当たっては協議や計画の実施に係る連絡調整の場として、「市町村都市再生協議会」を設置することができます。

また、計画策定に当たっては、公聴会の開催など住民意見を汲み取ったうえで、都市計画審議会の意見を聴くこととされております。

なお、市町村の内部においても、都市部局だけではなく、医療・福祉、産業、公共交通、農業、観光、防災、土木等を担当する他部局と十分な連携や共同での検討を行うことが大切です。



これまでの制度との違い

改正都市再生特別措置法では、初めて「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を具体的に措置しました。

また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡ししながらその誘導を図ることに、初めて焦点を当てています。

改正都市再生特別措置法に基づく

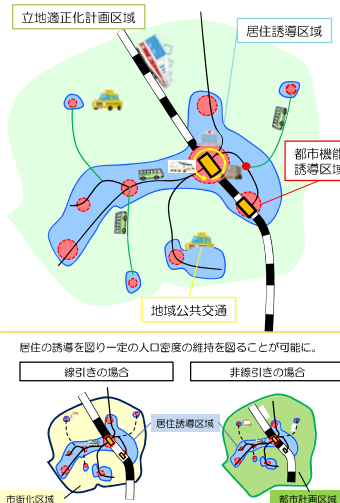
立地適正化計画

特例措置・税制措置

都市機能誘導区域	居住誘導区域
特定用途誘導地区 福祉・医療施設等の建替等に際し、市町村は、容積率や用途制限を緩和する特定用途誘導地区の設定が可能です。	都市計画等の提案の特例 住宅事業者による都市計画、景観計画の提案制度の導入（例：低層住居専用地域への用途変更）
駐車場配置適正化区域 ● 附置義務駐車施設の集約化が可能に。 ● 歩行者の利便・安全確保のため、一定規模以上の駐車場の設置について、市町村長への事前届出・勧告の対象に。	区域外の居住の緩やかなコントロール ● 区域外での住宅建築等を、事前届出・勧告の対象に ● 居住調整地域を設定し、開発許可の対象とすることも可能に
区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール 誘導施設の区域外での立地について、市町村への事前届出・勧告対象に	跡地等管理区域・跡地等管理協定制 ● 不適切な管理がなされている跡地に対する市町村による働きかけ。 ● 都市再生推進法人等（NPO等）が跡地管理を行うための協定制。 ● 居住誘導区域には定めることができない。
＜税制措置＞ ● 都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例 …… 80%課税繰り延べ ● 誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例 …… 軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ ● 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 …… 軽減税率、1,500万円特別控除 ● 誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置 …… 5年間4/5に軽減	

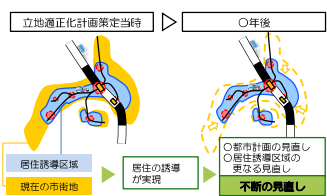
都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。



時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。



市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**

立地適正化計画
市町村がまちづくりの担い手として作成

都市計画区域マスタープラン
都道府県が広域的観点から作成

立地適正化計画の策定

立地適正化計画の区域等

立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載するものとします。

【区域】（必須事項）

- 立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならず、都市計画区域全体とすることが基本となります。
- また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要です。

【基本的な方針】（必須事項）

- 計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましいです。

都市機能誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

○誘導施設（必須事項）

- 誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能施設※です。※ 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の管理に著しく寄与するもの。

居住誘導区域

○区域の設定（必須事項）

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

跡地等管理区域

○区域の設定（任意事項）

- 空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域です。

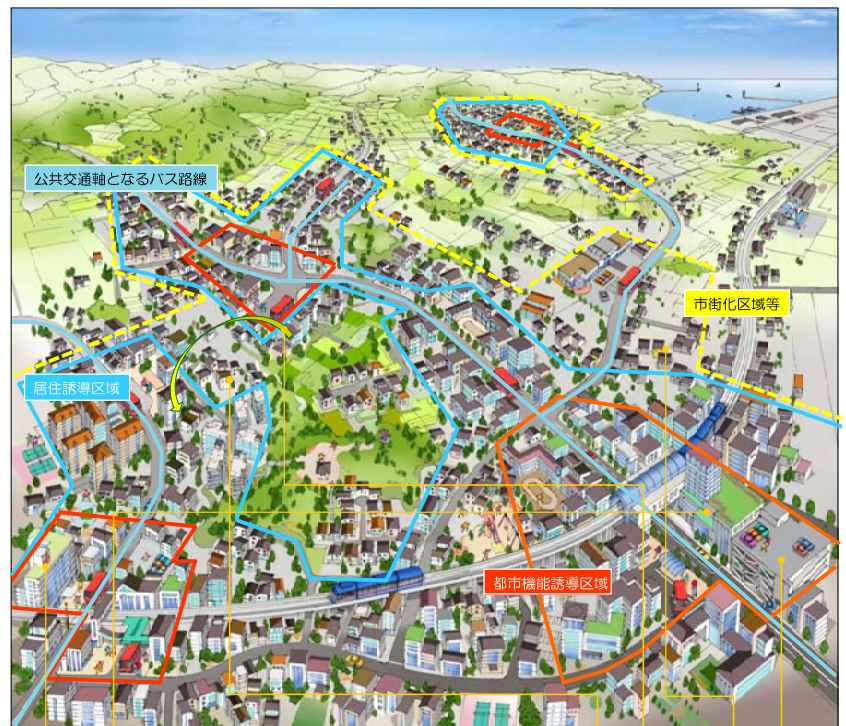
駐車場配置適正化区域

○区域の設定（任意事項）

- 歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域です。

特例措置

支援措置・税制措置



特定用途誘導地区	駐車場配置適正化区域	区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール	都市計画等の提案の特例	跡地等管理区域・跡地等管理協定制	区域外の居住の緩やかなコントロール
都市機能立地支援事業	都市再生推進戦略事業	まち再生出資	集約促進策・歴史的風致形成促進事業	公営住宅整備事業	空き家再生推進事業
都市機能誘導区域関連			居住誘導区域関連		

資料集出典

ページ	タイトル	出典
1,2	県土の特性に関するデータ整理	耕地及び作付面積統計(農林水産省)、森林資源現況調査(林野庁)、国土交通省資料、住宅・土地統計調査(総務省統計局)
3	佐賀県への移住者数の推移	県さが創生推進課資料から県土地対策課作成
4	人口、世帯数について	「佐賀県の世帯及び人口」(県統計分析課)
5	宅地の面積目標の考え方について	社会保障・人口問題研究所資料及び県統計から県土地対策課作成
6	過去の災害概要 28水(昭和28年水害)の状況	県河川砂防課作成資料
7,8	過去の災害概要	佐賀県地域防災計画(平成30年3月29日修正版) 「日本の災害対策」(内閣府)
9	過去の災害概要	「日本の災害対策」(内閣府)
10～12	地震のリスクについて(全国地震動予測地図より抜粋)	「全国地震動予測地図 2018年版」 (平成30年6月 地震調査研究推進本部地震調査委員会)
13	土砂災害警戒区域等について	「県内の土砂災害警戒区域等指定状況(2018年11月9日現在)」(県HP)
14	県内初の大雨による『特別警報』について	「特別警報について」(気象庁HP) 「平成30年7月豪雨における出水について(第1報)」(平成30年7月9日九州地方整備局) 「7月5日からの大雨による被害状況(8月30日9時現在)」(県HP)
15,16	白石平野の大きなダム	白石町資料、県農地整備課資料から県土地対策課作成
17,18	農業・農村の多面的機能	農林水産省HP資料
19	県産木材のクリーク整備	県農山漁村課提供資料
20	所有者不明土地や低・未利用地に関連する法律改正等の概要	議案情報(衆議院・参議院HP)
21	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	国土交通省HP掲載資料
22	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	所有者不明土地問題研究会II(第1回:平成30年6月)資料
23,24	農業経営基盤強化促進法の一部を改正する法律の概要	所有者不明土地問題研究会II(第1回:平成30年6月)資料
25,26	森林経営管理法	所有者不明土地問題研究会II(第1回:平成30年6月)資料
27,28	所有者不明土地等問題対策推進のための工程表	所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議(平成30年6月)資料
29	収用裁決申請に占める不明裁決の割合	県土地対策課作成資料
30	持ち家住宅の再建築率の推移	住宅着工統計(国土交通省)
31	空き家空き地の発生予防等の呼びかけについて	県土地対策課作成資料
32	佐賀の棚田	「佐賀県の棚田」(県HP)から県土地対策課作成
33	農地中間管理機構による農地集積の状況	「農地中間管理機構による農地集積の状況(平成29年度)」(農林水産省HP)
34	地域の名所が持つ自然エネルギー活用(佐賀市)	県土地対策課作成資料
35,36	森川海人プロジェクト	「森川海人プロジェクトチラシ」(県HP)
37	地域おこしに空き地を活用(多久市)	県土地対策課作成資料
38	伝統的街並みと空き家(有田町)	県土地対策課作成資料
39	農地取得緩和について(武雄市)	武雄市農業委員会提供資料
40	地域の拠点を活かすネットワーク(伊万里市)	県土地対策課作成資料
41	ネットワークを使った買い物支援	県土地対策課作成資料
42,43	佐賀市による社会実験の結果など(佐賀市)	「市道三溝線再整備検討会だより」(佐賀市)等
44	SAGAサンライズパーク	「SAGAサンライズパーク施設計画」(H30.11.1発表時点)
45	子育てオフィス実証事業(小城市)	小城市発表資料
46,47	土地の有効活用による地域活性化	「地方都市の不動産証券化ガイドブック」(国土交通省)から県土地対策課作成
48～50	駐車場の集約等について	「まちづくりと連携した駐車場施策ガイドライン」(国土交通省)
51,52	空き店舗の活用(佐賀市)	佐賀市提供資料
53,54	立地適正化計画について	「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)