

国土形成計画・国土利用計画について②

今回の日合商解説（vol.74）では、前号に引き続き国土形成計画・国土利用計画について解説を行います。特に、国土利用計画について、住宅分野に関与する項目と今後の土地活用・ストック活用に繋がる面での日本社会・政府・官僚が今後進めていこうとしている方針について解説していきます。

INDEX

- ① 第六次国土利用計画の概要
- ② 地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理
- ③ 土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理

① 第六次国土利用計画の概要

国土利用の基本方針は「持続可能で自然と共生した国土利用・管理」とあります。大きくは5つのテーマがあります。

①地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理②土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理③健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理④国土利用・管理DX⑤多様な主体の参加と官民連携による国土利用・管理です。
住宅・不動産事業においては①と②が重要です。

第六次国土利用計画(全国計画)概要

2023年(令和5年)7月閣議決定



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

■地域全体の利益を実現する最適な国土利用・管理

地域全体の利益を実現するためには、人口減少が進む状況でも、関連する制度を組み合わせて、**低未利用土地や空き家などの有効な活用**や高度な土地利用を促進し、土地利用の効率を向上させる必要があります。同時に、地域の持続性を確保するためには、土地利用の最適化を進め、地域の持続的な発展につながる土地利用転換を重視することが重要です。

■国土の管理構想

人口減少により、従来と同様に土地を労力や費用をかけて管理し続けることは難しくなると予想されます。そのため、地域の将来像を考慮した上で、**優先的に維持したい農地などの土地を明確に定め、地域の合意形成に基づいて「国土の管理構想」を全国的に進める**ことが重要とされています。この構想は、草刈りや見守り等の管理や最小限の管理を放牧や計画的な植林などを通じて導入することが検討されます。これによって、地域全体が共通の目標に向かって協力し、持続可能な土地管理の転換を実現することが期待されます。

(1) **デジタル技術の活用**: 国土の状況を把握し、データを見える化するために、デジタル技術を活用します。これにより、効果的な管理策の立案や決定が可能になります。

(2) **地理空間情報の活用**: 地理空間情報は国土利用・管理において重要な役割を果たします。地域の特性や課題に応じたデータを収集・分析し、適切な施策を立案するために利用します。

(3) **リモートセンシング技術の活用**: リモートセンシング技術により、広範囲の地域の情報を収集することが可能です。これにより、効率的な調査やモニタリングが実現します。

※リモートセンシング技術は、遠隔地から地球の情報を収集する技術です。衛星や航空機から電波や光を使って写真やデータを取得し、地表の様子や気候、植物の成長などを把握することができます。気象予測や農業、環境保護などに活用されます。

(4) **デジタル技術の開発と実装**: 国土利用・管理に特化したデジタル技術の開発や実装を推進します。これにより、まちづくりや農林業などの課題に対する効果的な解決策が生み出されます。

■所有者不明土地と空き家の利活用促進

所有者不明土地等の低未利用土地を効果的に活用し、**空き家の利活用**を推進することで、土地利用の効率を向上させると同時に、所有者不明土地の管理を適正化し、空き家の発生を抑制し、周辺地域への悪影響を防止します。さらに、所有者不明土地対策と空き家対策を連携させ、効率的かつ効果的な対策を強化します。特に、**高経年マンションなどの対策に関しては、今後急増することが予想されるため、マンションの適正な管理や再生を円滑化**することが重要です。これらの対策により、未利用土地の活用や空き家問題の解決に加えて、地域全体の土地利用を効率化し、持続的な発展を促進することが期待されます。

③ 土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理

■土地本来の災害リスクを踏まえた賢い国土利用・管理

日本は**沖積平野（ちゅうせきへいやは、主に河川の流れによって運ばれた土砂や砂礫が堆積してできた平坦な地形のことを指します）**など災害リスクの高い地域に人口が集中しており、**将来もこの傾向が続く見込み**です。そのため、国土利用上、災害に脆弱な構造となっています。地球温暖化による気候変動の影響により、極端な降水が強く、頻繁に起こる可能性が高まっています。風水害や土砂災害の激甚化・頻発化が懸念されます。雪崩による集落の孤立や集中的な降雪による交通障害、空き家の倒壊など、雪害による悪影響も心配されます。

これらの課題に対処するためには、適切な防災対策や脆弱性の解消が重要です。**地域の防災計画や避難場所の整備、堤防や河川の改修など、対策が必要です。**

国土利用の見直しと持続的な対策の推進により、災害への脆弱性を低減し、より安全な社会を築くことが求められています。

都市では、経済社会の高度化により**災害リスク**が増えています。**農山漁村でも国土保全機能の低下が懸念されています。土地取引が多い都市や高齢化が進む山村では土地の整備が遅れています。**安全・安心を確保するためには、災害が起きても被害を最小限に抑え、速やかに復旧・復興できる国土づくりが重要です。**災害リスクの高い地域では、土地利用を適切に制限する方針です。**

■都市部の防災について

地方都市や大都市の郊外では、人口減少の中でも必要な都市機能を確保し、環境負荷の少ない安全で快適な都市を形成することが重要です。**土地本来の災害リスクを基礎として、災害ハザードエリアにおける開発を抑制し、安全な地域へ都市機能や居住を誘導する**必要があります。また、所有者不明土地の利用や空き家の活用により土地利用の効率化を図り、災害の影響を周辺地域に防止することが重要です。

都市防災においては、**密集市街地や地下空間などの脆弱な場所を考慮し、諸機能の分散配置やライフラインの多重性を確保して、災害に強い都市構造を形成**します。**被災後の復興まちづくりにも事前防災・事前復興の観点から着手し、地域の将来予測を踏まえた計画的な地域づくりを進められます。**

■住宅地における防災について

住宅地においては、人口減少社会に対応した市街地形成と豊かな住生活を実現するために、**住宅周辺の生活関連施設を計画的に整備し、耐震性や環境性能を含む住宅の質を向上させ、良好な居住環境を形成**します。同時に、集約化を進めて居住を中心部や生活拠点に誘導し、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限します。

人口減少を考慮して住宅地を整備する際には、**世帯数の減少が見込まれるため、土地利用の高度化や低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を進め、農地や森林の転換は抑制しつつ、必要な用地を確保**します。

※再生可能エネルギーの導入拡大として太陽光発電設備の設置を行う場合は、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災などに特に配慮して進められます。

今回の国土形成計画・国土利用計画において重要なポイントは、災害発生を危惧しハザードマップ上危険なエリアの土地活用については制限または抑制される方針が出てきたという点です。