資　料１

福島県の土地利用の課題について
～第1回「福島県国土利用計画改定検討部会」の論点を中心にして～

１．社会経済情勢の変化と土地利用への影響

(1)人口減少と高齢化の進行

・大幅な人口減少と高齢化の進行が見込まれる。

福島県の人口は平成9年の2,137千人をピークに減少。

若年層の割合が減少する一方、老年人口の割合が増加。

世帯人員は減少傾向、世帯数も減少に転じる見込み。

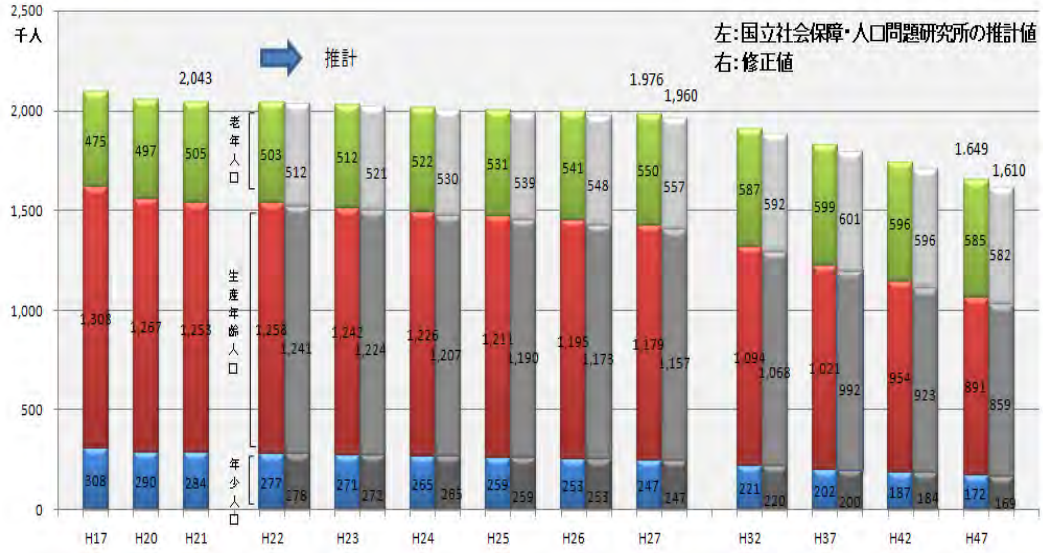
人口減少と世帯構成の変化によって、次のようなことが考えられる。

⇒ 住宅地などの土地需要が変化

空き地・空き家などの利用されない土地の増加

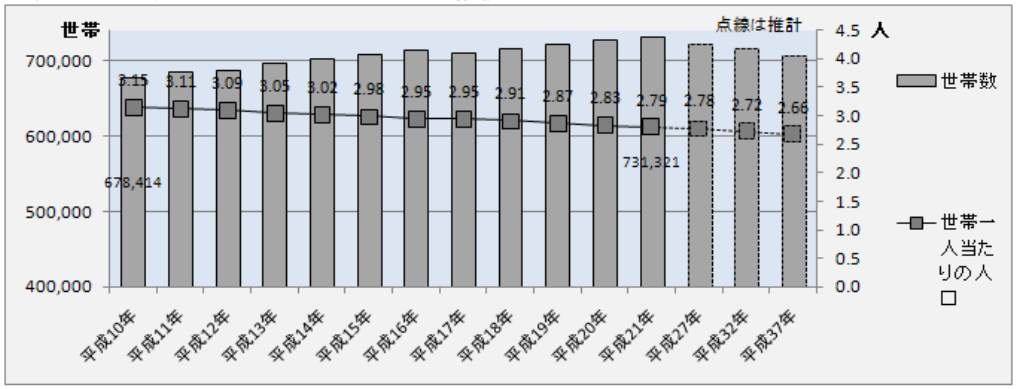
利便性の高い地域への居住志向の高まり　　など

総人口及び年齢３区分別人口の推移



資料：「都道府県別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）、「福島県の推計人口」（福島県企画調整部統計分析課）及び福島県企画調整部総合計画課による修正値

県内の世帯数と世帯一人当たりの人口の推移　　単位：世帯、人

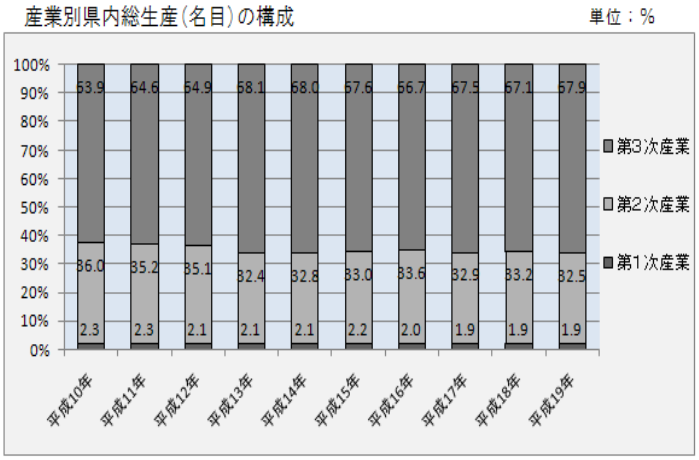


資料：「福島県現住人口調査 平成20年版」（福島県統計分析課）、「日本の世帯数の将来推計」（国立社会保障・人口問題研究所）をもとに、土地・水調整課が作成。

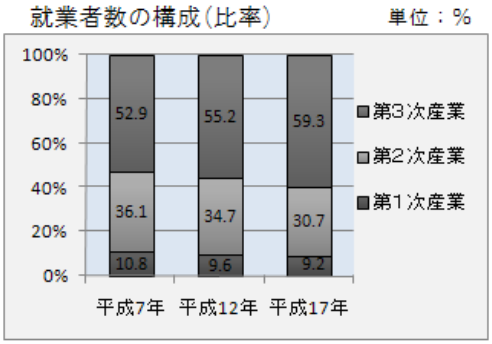
(2) 産業構造の変化

・第3次産業の割合が増加する一方、第1次、2次産業の割合が減少。
・産業のグローバル化が進展。
・産業の高付加価値化や新たな需要の創出が見込まれる産業への転換。

企業等の土地需要が変化することが考えられる。
⇒ 大規模→中小規模の土地利用へ
商業機能が集中する都市への立地　など



資料：「平成19年度 福島県県民経済計算の概要」(福島県統計分析課)をもとに、土地・水調整課が作成。

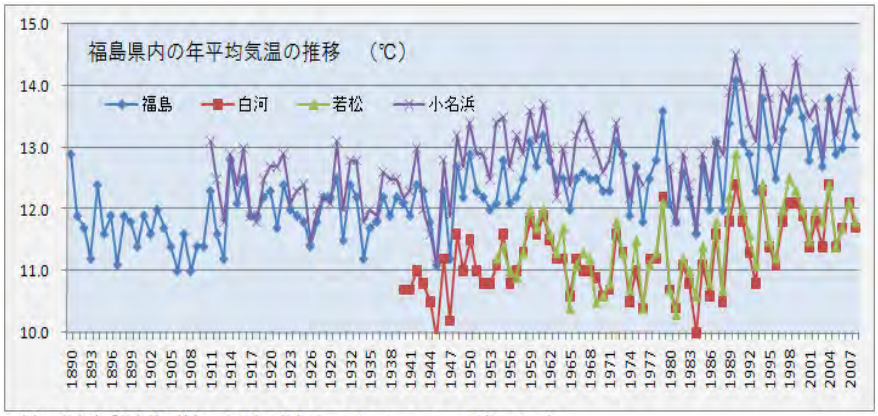


資料：国勢調査

(3) 地球環境問題の深刻化

・過去100年の地上平均気温が0.74℃上昇、水害や干ばつなど自然災害の甚大化が懸念されている(気候変動に関する政府間パネル(IPCC)の第４次評価報告書)。
・福島県内においても、平均気温が上昇。

地球環境問題の視点から土地利用を考える必要がある。
⇒ 低炭素型・集約型の社会構造への転換



資料：気象庁「気象統計情報」の過去の気象データをもとに土地・水調整課が作成

(4) 土地利用への社会的要請

・土地の開発指向の弱まり

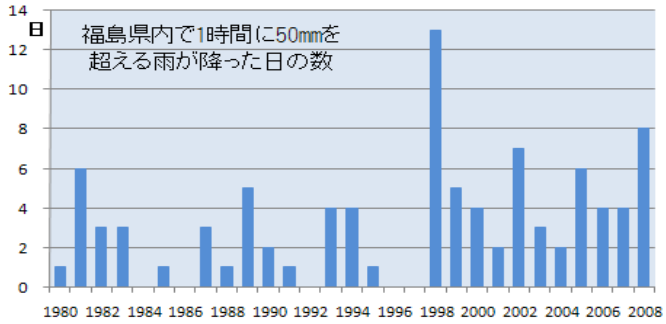
・土地利用のニーズは、量的充足→質的向上へ

　安全・安心、良好な生活環境や景観への配慮など

質的向上の視点から土地利用を考える必要性がある。

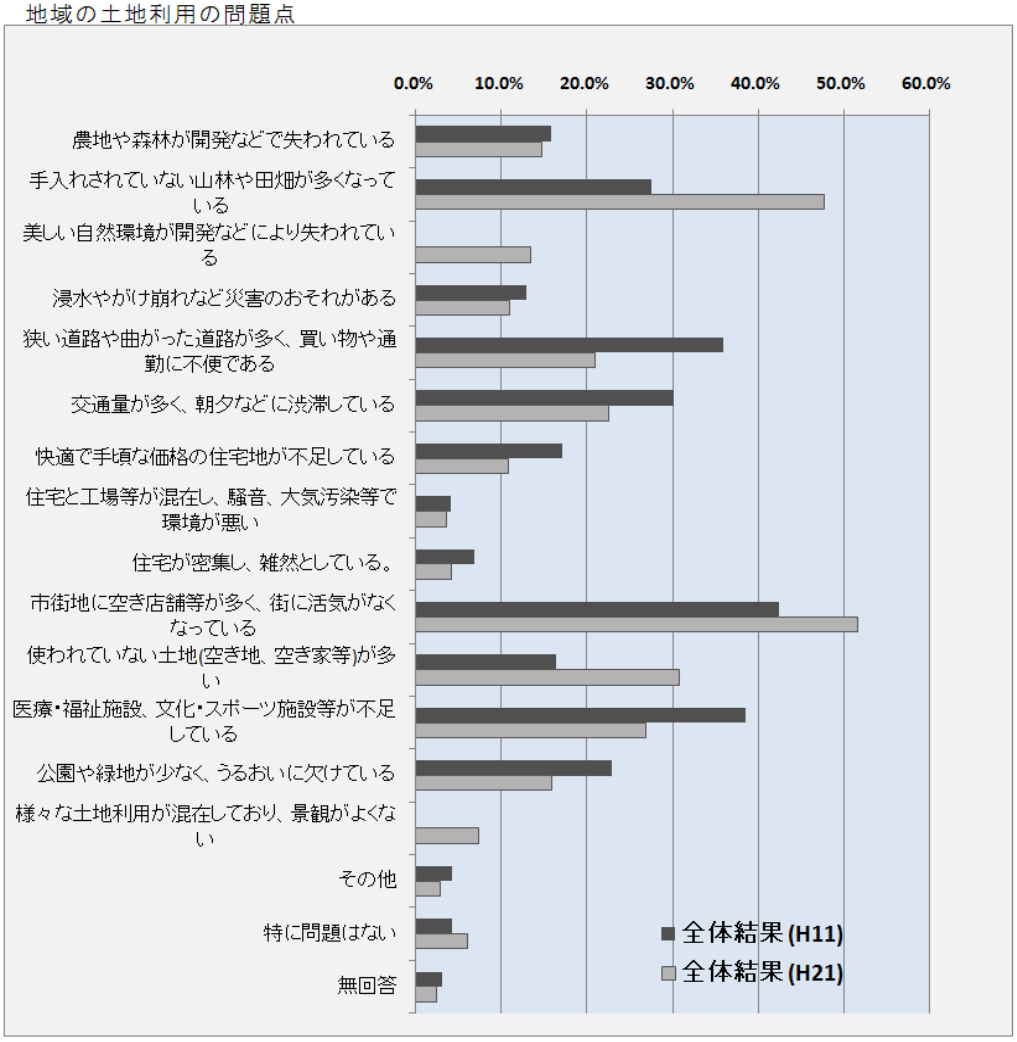
⇒「防災」と「減災」の視点からの災害に強い県土づくり

次世代に残すべき自然環境や景観の保全　など



資料：　気象庁「気象統計情報」の過去の気象データをもとに土地・水調整課が作成

地域の土地利用の問題点



資料：平成11年度及び平成21年度県政世論調査結果をもとに、土地・水調整課が作成。

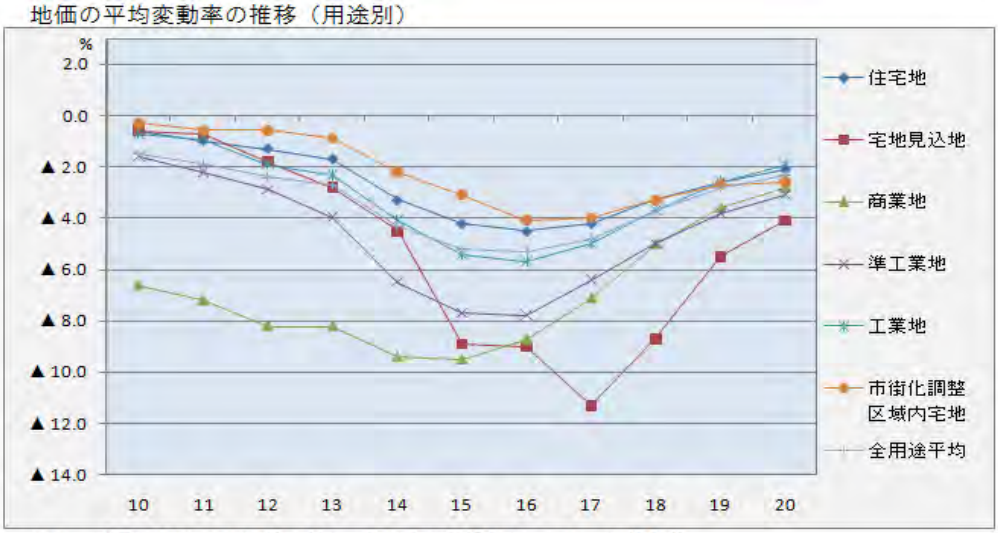
2．土地に関する動向

(1) 地価の動向

・地価の下落幅は縮小傾向にあるが、依然下落が続く。

・土地の利便性など、立地条件等により地価動向が二極化。

地価の平均変動率の推移（用途別）



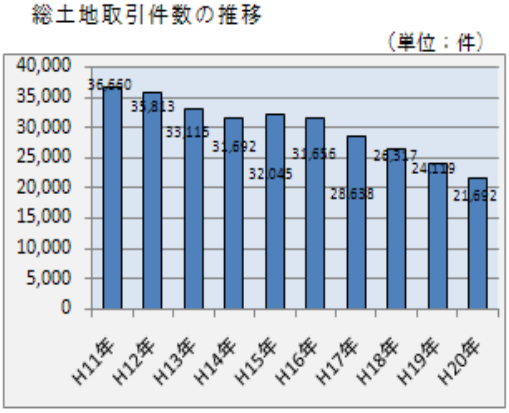
資料：「平成20年度地価調査書」 福島県企画調整部 土地・水調整課

(2) 土地取引の動向

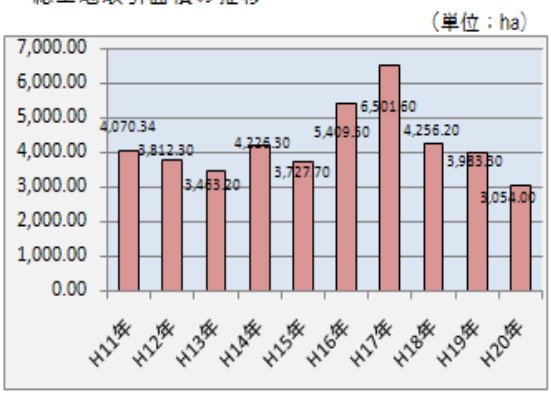
・総土地取引件数は、平成3年をピークに減少.

・総土地取引面積は、平成14年度から平成17年度にかけて増加傾向にあったものの、再び大きく減少。

総土地取引件数の推移



総土地取引面積の推移



※総土地取引件数・面積は、土地取引規制基礎調査「概況調査」に基づく、売買による所有権移転登記件数。

資料：福島県企画調整部 土地・水調整課まとめ

➡ 土地需要の減少
土地利用転換圧力の低下

３．土地利用の現状と課題

(1)土地利用面積の推移

・福島県の土地利用は、自然的土地利用が８割超
・農地や森林の減少が続いているが、都市的土地利用への転換は減少傾向。
・耕作放棄地などの増加により、その他の面積が増加するなど、土地の利用効率が低下。

人口減少、土地利用転換圧力が低下する中での土地利用を考える必要がある。

➡ 慎重かつ計画的な土地利用転換
低未利用地の再利用や有効利用の促進

利用区分毎の土地利用の推移　（単位：k㎡）

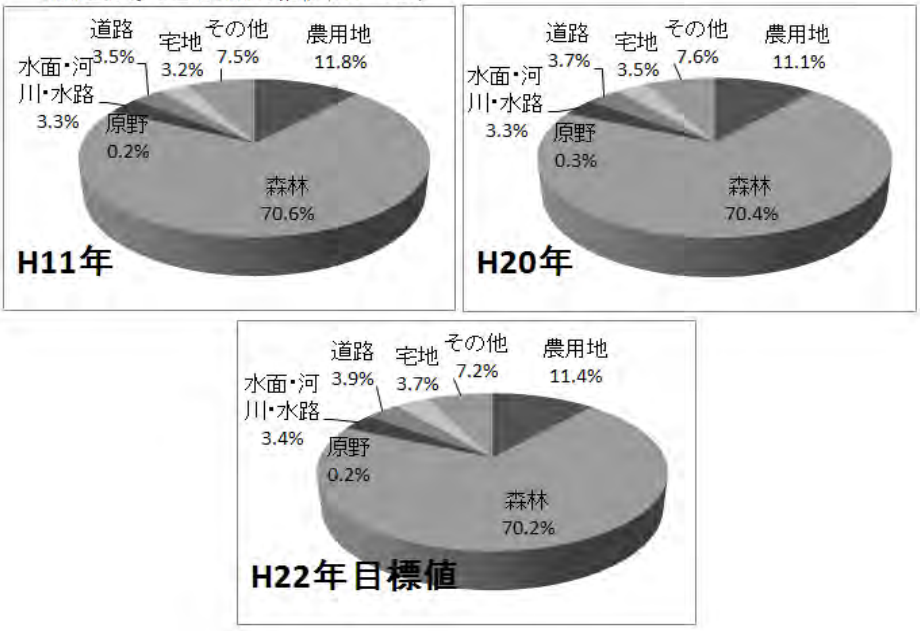
	H11年	H12年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年	H20-H11	目標値
農用地	1, 624	1, 608	1, 598	1, 586	1, 577	1, 564	1, 555	1, 551	1, 541	1, 534	▲ 90	1, 571
森林	9, 727	9, 714	9, 705	9, 700	9, 698	9, 698	9, 697	9, 698	9, 708	9, 707	▲ 20	9, 675
原野	34	45	45	44	44	44	44	44	44	44	10	34
水面・河川・水路	448	448	449	449	449	449	454	456	457	457	9	462
道路	479	483	488	491	498	500	504	507	512	514	35	531
宅地	442	448	456	464	466	469	470	474	476	479	37	511
その他	1, 028	1, 036	1, 042	1, 049	1, 051	1, 059	1, 059	1, 053	1, 045	1, 047	19	999
合　計	13, 782	13, 782	13, 783	13, 783	13, 783	13, 783	13, 783	13, 783	13, 783	13, 783		13, 783

各年10月1日現在

※その他は、県土面積から「農用地」「森林」「原野」「水面・河川・水路」「道路」及び「宅地」を差し引いて算出しています。農用地などの各利用区分に属さないものが該当し、主なものとしては、公園・緑地等、交通施設用地、レクリエーション用地、耕作放棄地などがあげられます。

資料：「土地利用現況把握調査」土地・水調整課

利用区分毎の土地利用の推移（H11→H20）

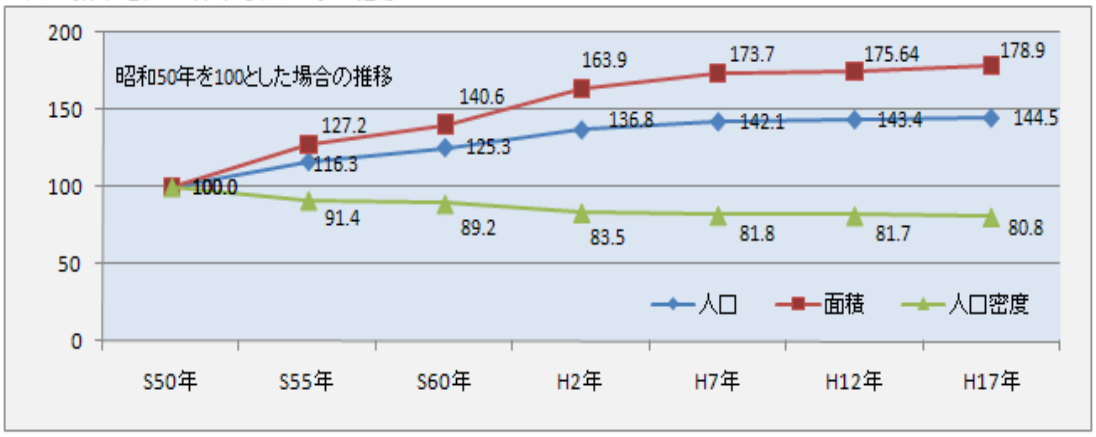


(2)都市的土地利用

・市街地の拡散と人口の分散

人口集中地区(DID)における人口、面積は増加傾向にあるが、人口密度は減少傾向。

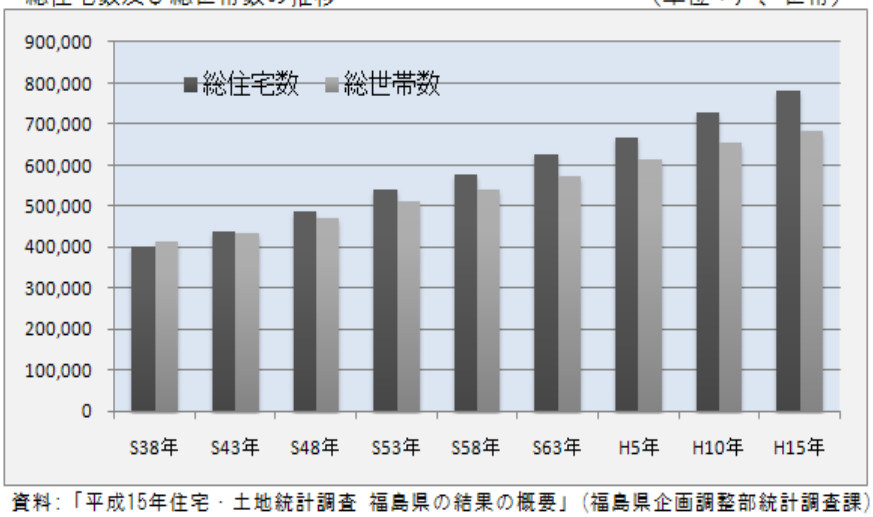
人口集中地区における人口等の推移



・総住宅数と空き家数の増加。

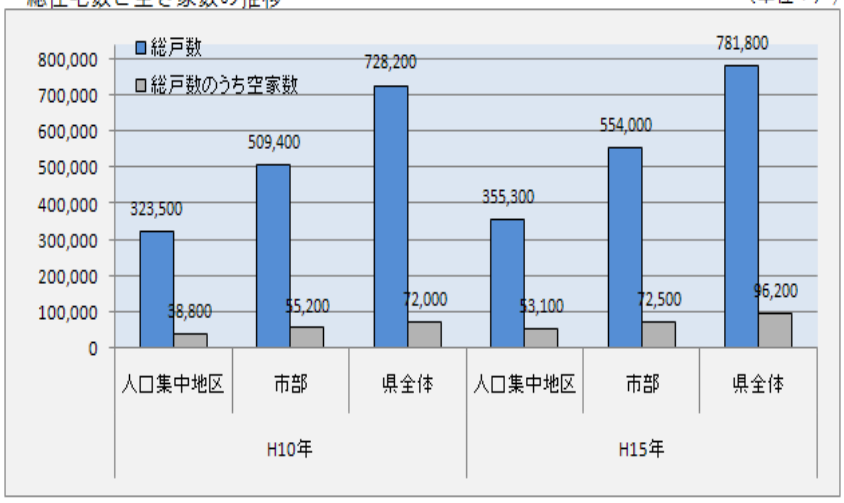
総住宅数が増加する一方、空き家数も増加。市部や人口集中地区での割合が高い。

総住宅数及び総世帯数の推移　（単位：戸、世帯）



資料：「平成15年住宅・土地統計調査 福島県の結果の概要」（福島県企画調整部統計調査課）

総住宅数と空き家数の推移　（単位：戸）



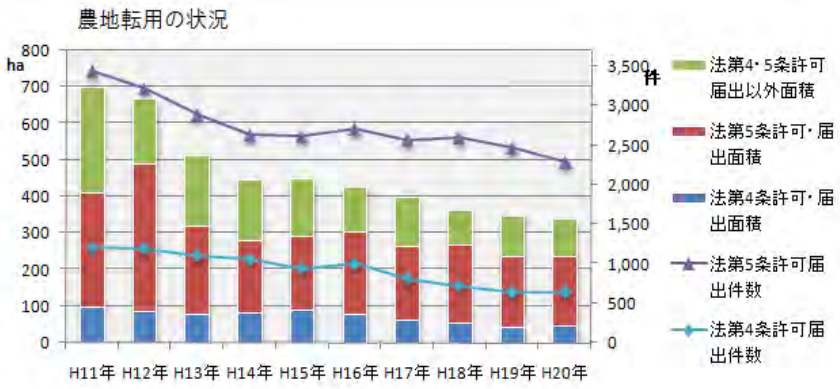
資料：情報統計課「平成15年住宅・土地統計調査 福島県の結果概要」から作成

(3) 自然的土地利用

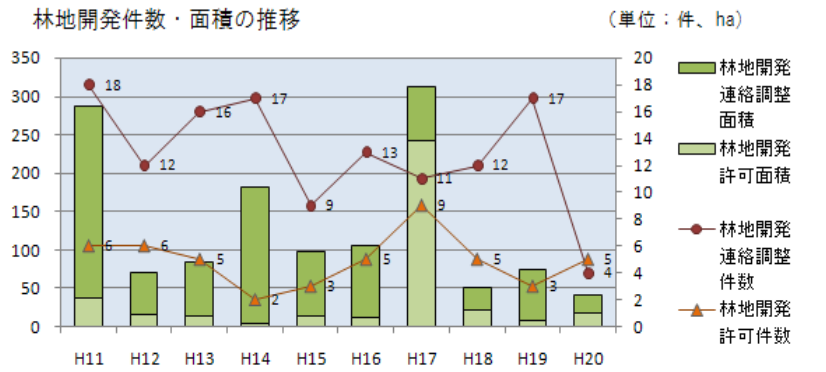
・土地利用転換の圧力は低下

農地や森林の都市的土地利用への転換は減少傾向。

農地法に基づく農地転用や森林法に基づく開発許可の件数・面積ともに減少傾向。



資料：福島県農林水産部 農地調整室まとめ

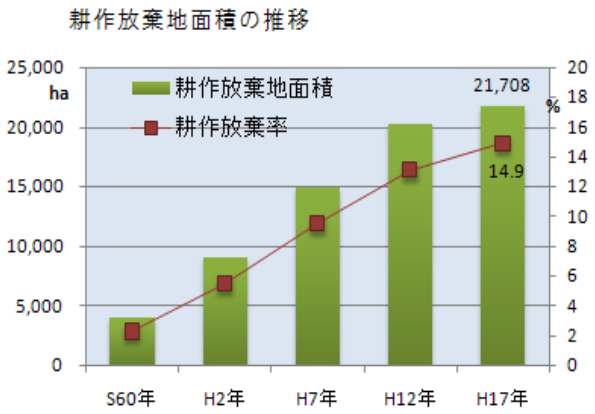


※連絡調整とは、「国又は地方公共団体」及び「公益性が高く省令で定める事業」については、許可制度の適用から除外されているが、林地開発行為を行う場合、あらかじめ都道府県知事と協議調整を図ることをいう。

※平成17年度の林地開発許可の件数及び面積には、日本道路公団の民営化により、既に連絡調整がなされたものを、改めて許可したもの(5件、221ha)を含む。

資料：福島県農林水産部 治山対策課まとめ

・一方、耕作放棄地や手入れが行き届かない森林などが増加傾向。



※データは土地持ち非農家分を含めた数値

人口減少と土地需要の減少、土地利用転換圧力の低下が進む中、今後は市街地の拡大につながるような開発行為に対しては、周囲の社会的・自然的条件に応じた適切な土地利用が図られるよう慎重に対応し、低未利用地などの有効利用・効率的利用を図る必要がある。

⇒ 実態を踏まえて、土地利用のあるべき姿を考えることが必要。
開発圧力の低下、低未利用地が増加する中、再利用や維持管理といった土地の管理の視点も必要。

【事例】

・長野県では、耕作放棄地を実態調査し、林野化しており農地に復元が困難なものについては、森林にしようという動きがある。

・菜の花プロジェクトなどの新しい試みもみられ、こうした地域における動きを伸ばしていく必要がある。

４．土地利用に関する計画の策定

(1)市町村計画の策定状況

・最も即地的となるはずの市町村国土利用計画の策定率が低い。

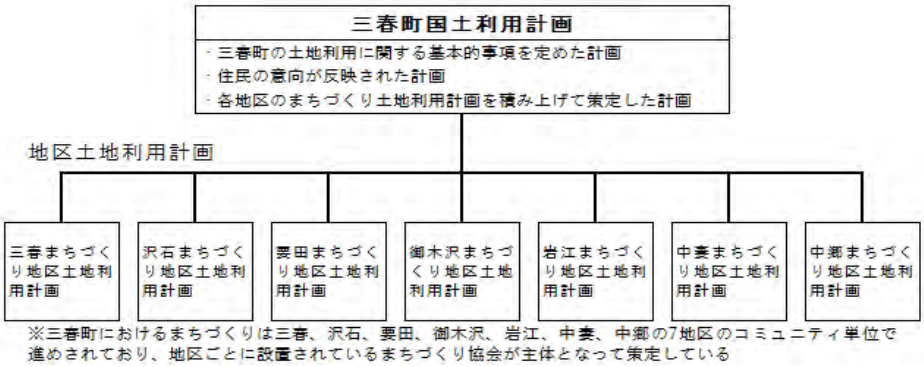
市町村計画の策定状況　（平成21年4月1日現在）

	全市町村	策定済	策定済（目標年次を未経過）	策定済（目標年次を経過）	未策定
市町村数	59	49	26	23	10
策定率	―	83.1%	44.1%	39.0%	16.9%

(2)住民が主体となった土地利用計画の策定

（事例）三春町における住民が主体となった土地利用計画の策定

（個別規制法の規制が総体的に緩い、いわゆる「白地地域」において虫食い的な開発が進行するなど、個別規制法の観点だけでは対応しきれない土地利用上の問題を解決するため、この「白地地域」を含めた地域全体の土地利用計画を住民が主体となって策定した。）



県国土利用計画と市町村国土利用計画との連動性を考える必要がある。

【県計画の役割】

⇒ 県国土利用計画では、県の土地利用の方向性を明示
土地利用上の上位計画としての理念の明確化
その他の土地利用部局との理念の共通認識
市町村計画の策定促進について、県国土利用計画の中で位置付ける
県国土利用計画と市町村国土利用計画の連動性の確保