

## 対談

# 人口減少社会における 地域コミュニティの 維持に向けて

愛知県宅建協会 会長 一宮市 副市長  
伊藤 亘 × 山田 芳久

本年4月1日より地域コミュニティの維持を目的に、「一宮市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」が一部改正され、**市街化調整区域に現に30年以上継続居住している方が、新たに住宅の建築を行うことが可能**となり、一宮市における市街化調整区域の開発要件が大きく変化した。

そこで、今回の条例改正を先導した一宮市の山田芳久副市長と本会伊藤会長が人口減少社会における地域コミュニティ維持対策などについて対談した。



## 一宮市の開発許可の条例に期待！ 市街化調整区域におけるコミュニティ の維持を推進

■伊藤会長 本日は公務ご多忙の折、お時間をいただき誠にありがとうございます。

早速ですが、本年4月1日より一部改正施行された、「一宮市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」について、改正のポイントを教えていただけますでしょうか。



■山田副市長 今回の改正のポイントとして、現行基準では、原則、市街化調整区域の区分の指定がされる以前(1970(S45)年11月23日以前)、

いわゆる線引き前から居住している人や、分家住宅しか、住宅の建築が認められていませんでしたが、市街化調整区域で一定期間住み続けていれば、指定する区域内において、接道などの一定の要件を満たせば、新たに住宅の建築が可能とした点が改正のポイントになります。

■伊藤会長 今回の改正は、本会が長年、愛知県などに対して要望してきたものが実現された内容となっていますが、一宮市として独自に基準を設けることにした背景は何だったのでしょうか。

■山田副市長 先ず、本市の地域特性として、市内における市街化調整区域は市の面積約3分の2、人口の約4割を占めており、DIDと呼ばれる人口集中地区においても、面積の約3分の1が市街化調整区域に分布している状況があります。これは同規模他市に比べて、圧倒的に多いデータで、これらが本市の地域特性となります。

また、国勢調査のデータによると、2005(H17)年と2020(R2)年の比較で、市街化区域の人口が、1万5千人余り増えていますが、市街化調整区域の人口は7千人近く減ってきており、市街化区域と比べて、市街化調整区域の人口減少が著しいという傾向でございます。

そのため、市街化調整区域の既存集落の地域コミュニティを維持するための目的で、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持しながら、安全安心なまちづくりを目指すというものであります。

■伊藤会長 今回の改正条例の中で、開発許可、建築許可を出せる区域を指定した理由は何でしょうか。

■山田副市長 区域の指定をせず、どこでも開発、建築を可能としてしまうと、都市のスプロール化を誘導してしまい、インフラ整備や維持管理が必要な範囲も広域になります。

これでは効率的に税金を投入することが難しくなるため、区域を指定することにより、インフラ整備が分散することなく集中させることが可能であります。都市機能や居住機能を集約化することで、効率的かつ効果的な都市経営が図られ、持続可能なまちづくりが実現できるものと考えています。

■伊藤会長 都市計画決定、いわゆる「線引き」から54年が経とうとしている中、従来からの有資格者である線引き前居住者等の減少が進み、市街化調整区域における地域コミュニティの維持が困難となっている現状は全自治体が抱える共通の問題だと思えます。

一宮市としてはそのような問題を解決するために今回の条例改正をされたわけですが、改正条例を運用していくにあたっての課題というものはあるのでしょうか。

■山田副市長 今回、人口密度の維持、すなわち地域コミュニティの維持を図る目的で条例を改正しました。

一方で市街化調整区域は、市街化を抑制すべきという地域でもあります。今後は、人口動態に注視しながら、地域コミュニティの維持と市街化の抑制とのバランスが保たれるよう、許可区域の見直しを検討していくことが課題であると考えています。

■伊藤会長 当協会の会員業者は地域の「まちづくり」を担う一員でもあるわけですが、今回の条例改正を機に一宮市の「まちづくり」はどのように変化していくとお考えでしょうか。

■山田副市長 今年元日に発生した能登半島地震では、水道、ガス、電気や道路などの生活インフラが寸断され、インフラ整備の重要性を再認識させられました。

また、今回、復旧が遅れている要因の一つとして、集落が分散していることがあげられています。

限られた財源の中で、如何に効率よくインフラの強靱化を図っていくためには、人口減少下において、コンパクトシティ化を図っていく必要があると考えます。

そのためには、都市機能を集約し、そうした地区へ居住誘導する施策を、あわせて考えていく必要があると考えております。

私から1つ、伊藤会長にご質問させていただきますが、コンパクトシティの目安となる指標に、集住率と呼ばれるものがありますが、ご存知でしょうか？

■伊藤会長 存じあげません。「しゅうじゅう」とは、どんな意味でしょうか？

■山田副市長 「集中」の「集」と「居住」の「住」で、ある範囲内に住民が如何に集中して居住しているか、と言う割合を示すものであります。

具体的に言いますと、DID(人口集中地区)に住む人口を全人口で除して算出したもので、数値が高いほど人口が集中して居住している、低ければ人口が分散して居住している、ということが言えます。

ちなみに、2020(R2)年の国勢調査に基づく本市の数値は72.8%で、愛知県平均は78.8%であります。これには名古屋市の事例を含みますので、名古屋市の数値が約98%あり、名古屋市が引き上げている現状でございます。また、同規模他市と比べて、本市も低いというわけではないと思えます。

また、今回の能登半島地震で被害が甚大であった、石川県の平均が53.9%、輪島市が31.9%、七尾市が19.9%、珠洲市にいたっては、DIDがない、すなわちゼロ%となっております。

人口減少下においては、集住率を高めて、効率的な都市経営を図っていくことが重要であると考えます。

■伊藤会長 最後に人口減少社会の中、各自自治体が地域コミュニティ維持のための各種対策を考えられていますが、一宮市では次の手としてどのような施策をお考えでしょうか。

■山田副市長 市街化調整区域の利便性の高い鉄道駅周辺や既存集落地区において、住居系の地区計画の推進をとの方針のもと、2017(H29)年4月に市街化調整区域内地区計画運用指針を制定しました。

しかしながら住居系地区計画の実績は現時点において1件のみであり、まだまだ十分な成果を挙げられておりません。

そこで、地区計画エリアの面積や住宅一戸当たりの最低敷地面積などを見直し、今年度から運用基準を緩和しました。

更に、公共施設整備にかかる整備費の一部を助成する制度を設ける予定であります。

■伊藤会長 色々とお聞かせいただきまして、ありがとうございました。

本日はありがとうございました。



一宮市副市長

山田 芳久(やまだ よしひさ)

1980(S60)年一宮市入職。  
入職後、建設部道路課長、まちづくり部都市計画課長、まちづくり部長などを歴任。  
2022(R4)年4月より現職