農地、宅地化に消極的

宅地と残存農地

「市街化区域内農地等の土地利用意向調査」から

横越村は、昭和四十五年に市街化区域、調整区域の都市計画を決定してから一三年。

農地の宅地化が進み、住宅団地と工業が進出し、人口増や経済活動が活発になりました。

しかしながら現況の市街化区域内の土地利用状況は、多くの未利用宅地と残存農地があり、良好な都市づくりに支障となっていることは否めません。

村は、このほど市街化区域の見直し、二十一世紀にむけた新総合計画策定の参考に実施した「市街化区域内農地等の土地利用意向調査」と「未利用宅地所有者意向調査」の結果をまとめました。

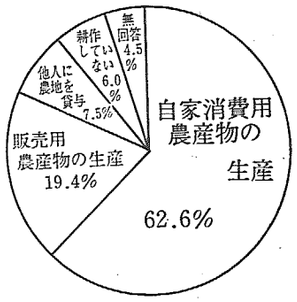
昭和四十五年に用途地域の指定がされてから急速に市街化区域内の農地は、宅地化されました。地域指定当初の農地は台帳上でおおむね五〇ha あったのが、今日では一八ha。（57年1月現在、現況12ha）

しかし、四十九年以降の農地転用は、大幅に低下し、残存農地は市街化区域（89ha）の二〇%を占めています。

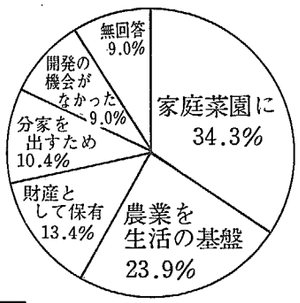
市街化区域内の農地は、基本的には積極的に宅地化すべき土地で現況では農地の立地条件もあって必ずしも積極的に宅地化されているとは言えません。

そこで、現在市街化区域内の農地は今後どのような利用を考えているのか、所有者一八四人を対象に意向調査が行われました。

表A 市街化区域内の農地利用状況



表B 農地として残した理由



Qあなたの営農形態は

回答のあった農家七四人の営農形態は、「農業を専業」二七%、「農業が主、農閑期に勤め」二四%、「一年中勤め、休日等に農業」三三%となっています。

Q所有している農地の利用は

「自家消費用農産物の生産」が六三%で圧倒的に多い。これは、住宅付けに農地があり、個々の農地は面積的に小さく「販売用農産物の生産」に至るまでもないことが考えられます。しかし農家にとって生産が生活の基盤で、「販売用農産物の生産」に二〇%近くあったのも特徴です。（表A）

Q農地として残した理由は

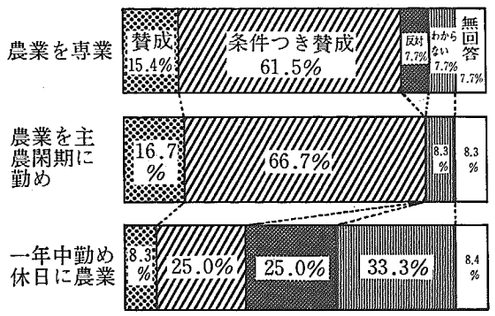
やはり自家用農産物の生産としての「家庭菜園」三四%、「農業を生活の基盤」二四%と多い。（表B）

営農形態別では農業を専業とする農家および農閑期に勤める農家は「農業を生活の基盤」「家庭菜園」が多い。一年中勤め、休日等に農業をする農家は、「家庭菜園」の回答も多いが「分家を出す」、「資産の保有」も多いことです。また、営農形態の質問に無回答であった分類不能の農家は「財産の保有」27%がトップとなっています。

Q将来、市街化区域内の農地はどうするか

全体的に「十年以上現在の規模で生産」が五七%と多く農地の宅地化には消極的で、農業志向が強い。特に、農業を専業、農閑期に勤める農家は、七〇%以上をしめています。これに対して、休日等に農業をする農家は、「すぐにでもやめたい」「六～十年内に規模縮少」「五年内に規模縮少」が約四一%で農地の宅地化を望んでいることがわかります。

表C 生産緑地指定の考え方

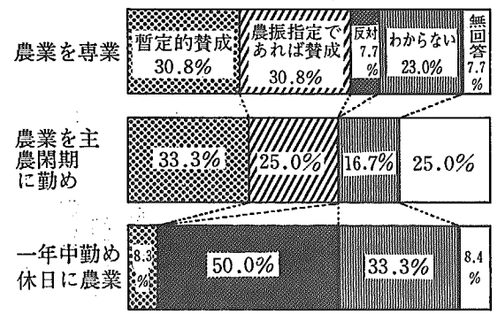


Q生産緑地の指定をどう考えるか

"生産緑地の指定"端的にいいますと、三ha以上の団地で十年間農地を宅地化しない契約を結ぶことで、前の質問で「十年以上現在の規模で生産」と答えた農家にその考えを聞いてみました。

全体的に「賛成」「条件つき賛成」が六三%あります。営農形態別では、農業を専業農閑期に勤める農家と休日等に農業をする農家とは、かなりの考え方の相違がみられます。（表C）

表D 逆線引の考え方



市街化区域の

多い未利用

Q逆線引きをどう考えるか

"逆線引き"を一口にいえば、市街化区域内にある一ha以上の団地を市街化区域からはずすということ。これも前記と同様に、農業を専業、農閑期に勤める農家は、逆線引きに約六〇%が「賛成」で、休日等に農業をする農家は、五〇%が「反対」と答えています。（表D）

Q区画整理事業をどう考えるか

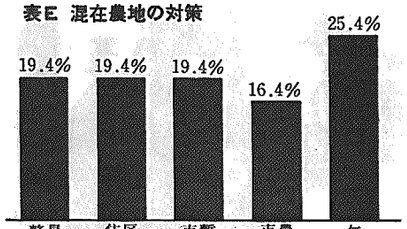
"区画整理事業"とは、地権者自らが土地造成をするもので、今日の市街化区域の編入は区画整理事業の体制が確立されていなければ、出きないということになっています

調査結果では「条件つき賛成」が五〇%近くありますが、「反対」で二一%、農業に専業、農閑期に勤める農家に多いのは、農地を宅地化する考えに消極的であることがわかります。

Qどう考える混在の農地対策

表Eのように、混在農地の対策には、それぞれ考え方が分れています。営農形態別にみても、農業を専業とする農家は、「農振地域の指定」、農閑期に勤める農家は、「区画整理で都市と農業の共存」と「暫定的調整区域に」休日に農業する農家は、「早急に区画整理事業で整備された環境を」を望み、営農形態によって考が方が異っています。

表E 混在農地の対策



「未利用宅地所有者意向調査」から

しばらく建てそうもない団地住宅

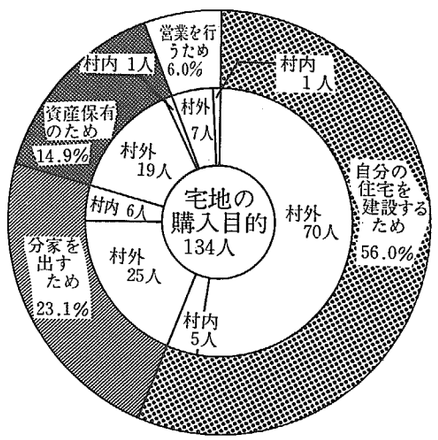
市街化区域内の宅地開発は昭和四十七年ころから行われ二、〇〇〇平方㍍以上の宅地開発は、七団地一六・三haにのぼり、住宅の建設も進み、人口も増えてきました。

しかしながら、これらの団地の住宅建設状況は、四四%にすぎなく、多くの未利用宅地が散在しています。

未利用宅地が多いことは、村の将来計画や市街化区域の見直しに支障がでてくるとともに、雑草の繁茂、ゴミの投棄、蚊・蝿の発生源など住環境にいろいろな問題が起きています。

このたびの調査で対象となった市街化区域内の未利用宅地の所有者は、二三三人で一三四人が回答を寄せてくれました。

表1. 宅地の購入目的



Q土地を購入した目的は

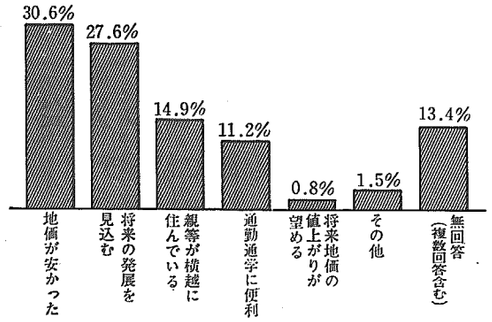
回答のあった土地所有者の九〇%が村外の人にしめられています。購入目的は、表1.で示すように、「自分の住宅を建設」五六%、「分家を出す」二三%と続き「資産の保有」と答えた人は、約一五%で予想していたより少ない。

「営業を行う」は六%で具体的な業種は、建具店、表具店木材、建材販売、スーパーマーケット、理容店、歯科医院社員住宅、木工工場などがありました。

Q横越に宅地を求めた理由は

「地価が安かった」三一%「将来の発展を見込む」二八%で、この二つで六〇%近くをしめています。（表2.）

表2. 横越村に宅地を求めた理由



Q宅地はいつ購入したか

比較的大きな宅地開発は、昭和四十七年から四十九年にかけて行われているところから五二%の人がこの期間で宅地を購入したと答えています

従って以上の宅地が住宅等建設がされないまま、十年が経過しています。次に多いのが五十五年以降の二三%。この調査では、未利用宅地の理由は求めていませんが、石油ショック以降、経済不況が続いていること。土地ブームの余勢から土地が投機の対象になっていること。子供や孫のために土地の先行取得が住宅建設を鈍化させていることが考えられます。

Q何年後に住宅等の建築予定か（資産の保有と答えた人は除く）

村として、今後の土地利用計画や将来計画を考えていくうえで関心のある事項。調査結果によると、「未定」と答えた人が圧倒的に多く、七〇%近くありました。以下「四～五年後に」一七%。二～三年後に」一四%で急速に住宅建設がされることはないようです。

Q土地の処分はいつの時点か（資産保有と答えた人のみ）

「当分の間処分しない」が七五%と圧倒的に多いことです。