

地方都市郊外農村部における土地利用変化とその要因に関する研究
～山梨県南アルプス市を対象にして～

山梨大学工学部土木環境工学科 学生会員 ○松本真介
山梨大学大学院医学工学総合研究部 正会員 大山 勲

1. はじめに

1-1. 背景と目的

人口減少社会に入り、郊外分散型の都市開発から環境負荷の小さい集約型の都市への転換が注目され始めている。その中で重要な課題の一つとして、市街地周辺の農村部における適切な土地利用形成が求められている。宅地化は農地の売却・貸借によって引き起こされており、適切な土地利用コントロールのためには、宅地化の形成要因について農業問題の側面からの基礎的知見を得ることが必要と考える。そこで本研究は、山梨県南アルプス市を対象として、土地利用変化、開発実態の把握と農地売却・貸借に至る要因について知見を得ることを目的とする。

1-2. 方法

①1:25,000 地形図を用いて、1955年、75年、2004年の土地利用を比較し、変化を分析する。②開発許可申請、農地転用状況から近年の開発動向を把握する。③宅地化の要因について関係者へヒアリング調査を行い整理する。

2. 土地利用変化の実態

2-1. 土地利用変化の把握

1955年、1975年、2004年の1:25000地形図を読み取り、土地利用の変化を見る。図1より南アルプス市における宅地の変化を時期別に見ると、1955年～75年には集落近辺や主要道路沿いでの宅地化が多かったのに対し、1975年～2004年には、道路網の整備とともに市全域への拡散が見られる。

これらの宅地化を立地場所によって分類すると、以下のように特徴付けられる。

(1) 集落の拡大

集落周辺で宅地化したもの。多くの集落では農家の分家と見られる住宅が増え、また幹線道路が通過する集落では道路に沿って宅地の拡大が見られる。また、集落周辺部では用途の混在が見られる。

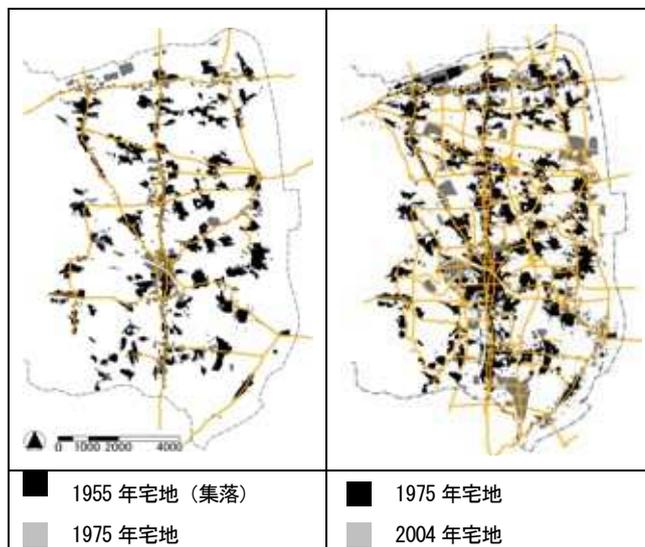


図1 1955年～2004年までの宅地変化

(2) 沿道開発

道路新設後に宅地化が進んだもの。沿道部では用途の混在が見られ、道路から少し離れた場所では、分譲住宅等と農地が混在している。

(3) 計画開発

大規模小売店舗、住宅団地、工業団地、土地区画整理事業など行政側の施策として盛り込まれたもので、市内全域に広がる。

2-2. 近年の開発動向

開発許可申請(図2)と農地転用状況(図3)から近年の開発動向を把握する。開発許可面積は増加傾向にあり、特に件数、面積ともに商業地の伸びが大きい。農地転用でみても、住宅、商業地等への転用件数が多く、面積では商業地への転用面積の増加が目立つ。

3. 宅地化要因の把握

上記の土地利用変化と開発実態を踏まえ、南アルプス市都市整備課、農業振興課、農業委員会事務局に宅地化の要因と農業経営についてヒアリング調査を実施した。

キーワード： 地方都市郊外農村部、土地利用変化、農地売却

連絡先： 〒400-8511 山梨県甲府市武田 4-3-11 山梨大学工学部土木環境工学科

3-1. 農地売却・貸借について

農家が土地を売却・貸借するに至るきっかけについて、ヒアリングの結果を以下に整理する。

(1) 農業・農家が持つ問題

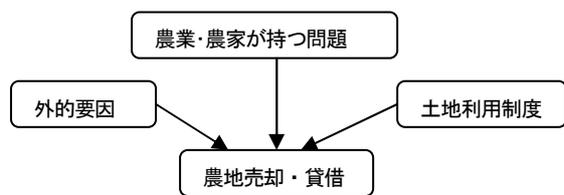
少子高齢化、後継者不足などによる労働力不足、農業経営の不振、環境悪化などが農家の営農意欲を低下させ、耕作放棄地発生の一因となっている。

(2) 外的要因

開発業者からの打診、周辺の宅地化、道路建設による地価上昇などが、農家が土地の売却・貸借を考える一因となっている。

(3) 土地利用制度

規制の及ばない農振白地、主観的判断基準による農地転用が宅地化を促進させる要因となっている。また、農振白地であることにより地価上昇が見込まれることも農家意識に影響している。



3-2. 開発のケースとその開発過程について

ヒアリング結果をもとに、開発種別ごとに宅地化の過程について整理する。

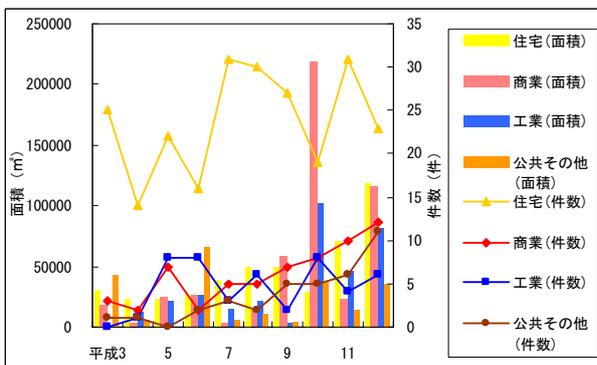


図2 用途別開発行為面積と件数

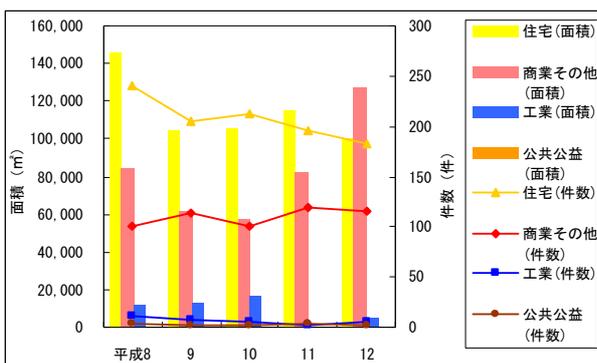


図3 用途別農地転用面積と件数

(1) 戸建住宅

農家の子・親族等の個人住宅がある。農振除外は通りやすい。

(2) 共同住宅、賃貸住宅

耕作放棄地を抱えた農家が定期的収入を得るために建設。一人の所有者で簡単に土地の運用が出来るため、開発が多いと推測される。不動産業者からの打診がある。

(3) 宅地、建売分譲

農振白地における開発が主で、耕作放棄地を抱える農家に不動産業者、住宅メーカーが打診をし、開発が進む。農振農用地除外に関しては、「子・親族等」の個人住宅を建築する転用計画があるもの以外は、「総合見直し時」となっている。このため、建売、宅地分譲や共同、賃貸住宅が頻繁に開発される地域においては、すでに農振白地となっている場所で開発がなされていると考えられる。

(4) 大規模小売店舗

まとまった土地が必要なため、個人よりも複数の地権者が取りまとまって（業者が取りまとめて）、開発が行われる。開発業者と地権者の間で水面下の交渉、計画が行われた後、行政側に農振除外申請が上がってくる場合があり、行政側は施策として開発を受け入れる。

(5) 公的開発

個人やある一定の地区での開発意向があった場合、行政側が公共公益施設等を建設、誘致する。

4. まとめ

①宅地化は集落、主要道周辺から市全域への拡散が見られる。②開発動向は住宅系の開発が多くを占める。簡単に土地運用ができること、農振白地の存在があることが影響している。③これらの宅地化は、

1) 農業・農家が持つ問題、2) 外的要因、3) 土地利用制度が、農地の土地売却・貸借を考える要因となり、引き起こされていると推測できる。

農業の価値観の創出、行政も含めた市民意識の向上などによる農業振興を主体とした土地利用コントロールが望まれる。

また、今後の課題として、開発パターンと農地売却過程の関係の明確化し、土地利用コントロールにより効果的な農業振興策を考える必要がある。