都市近郊農村地域における集落域の空間管理の粗放化に関する基礎的研究

—茨城県つくば市N集落をケーススタディとして—

A BASIC STUDY ON THE WASTING OF RURAL SPATIAL MANAGEMENT
IN SUBURBAN AREA

A case study of 'N' settlement, in the Tukuba City, Ibaragi prefecture

齋藤雪彦*, 吉田友彦**, 高梨正彦***, 椎野 亜紀夫****

Yukihiko SAITO, Tomohiko YOSHIDA, Masahiko TAKANASHI
and Akio SHIINO

Recently, the area of wasting land, such as abandoned land, disposed refuse land, disposed material land, is increasing, in suburban area. This background is the decline of farmland value by the serious situation of agriculture, and high demand for urban land use by facilities for travel. This paper clarify the diversity of wasting, categorizing wasting land, and analyzing the process of its wasting.

Abandoned land can be categorizing in the view points of the curse of abandoning, attribute of land owner.

Urban land can be categorizing in the view points of formation of wasting, attribute of land owner, maintenance worker.

Keywords : rural planning, spatial management, wasting

農村計画, 空間管理, 粗放化

1. はじめに

都市近郊農村地域における集落空間では、①農業の衰退、②都市的土地利用としての需要が高く、これに伴う土地の資産的運用意識の浸透から、転用待ちで耕作が放棄されたり、管理が放棄された空間が増大している¹⁾。また、①農業が衰退し、生産機能としての価値が相対的に低下したこと、②都市地域から「農業、居住以外のニーズ(例えば廃棄物の処理や投棄)」が溢れ出しており、同地域が交通の便が良い地域であること、から廃棄物の放置、事業所、資材置き場といった農地の都市的な利用が進んでいる²⁾。これらの法制度面での要因として、個別の空間の管理は所有者個人の判断に任されており、地域全体の空間の管理をどのように行っていくかという仕組み(組織や取り決め等)が不十分であること、現在の土地利用規制が実質的な強制力を持って行使されていないということ、が挙げられる³⁾。そこで、①耕作放棄地等の「管理放棄地」の発生、②廃棄物置き場、資材置き場、事業所といった「都市的利用地」の発生を、農業生産、住民生活の質の低下をもたらしていく可能性を持つという点で、「空間管理の粗放化」(以下粗放化と表記)と捉えることとした⁴⁾。すなわち、粗放化に対応して、①個人の所有権を優先するのではなく、地域全体の利益を反映させ、規制を有効なものとする、②地域コミュニティの衰退が指摘され、地域の「管理力」が低下する中で、近隣の都市住民等の集落外部からの担い手を受け入れながら、地域住民の集団が空間管理の主体となること、を内容とする土地利用及びその管理を行う計画が求められていると考え、本研究をこれに資する基礎的な研究と

位置づけた。既往研究において、藍澤らは、大都市近郊における農振農用地の不耕作を、管理の放棄や都市的利用という視点から分類し所有者の属性や意向を分析している⁴⁾。また管理の放棄に関して、服部らがその発生要因をアンケート調査から推察しており⁵⁾、さらに三国は、主として1000 m²を超える規模の大きい不法投棄の事例、残土処分場の空間的特徴を明らかにしている²⁾。しかし、産廃・不法投棄が社会問題化してきた近年において、集落域全体を対象として、包括的に粗放化の実態を捉えた研究はほとんど見られなかった。

すなわち、集落域全体における粗放化空間の所有構造の特徴を明らかにし、その粗放化の過程を明らかにすること、を研究の目的とした。

2. 研究の方法

(1) 調査の方法

調査対象地域として、急激な混住化による集落域の極端な変容が見られないこと、市街地に近く都市的土地利用の需要が高いこと、所有構造の違いを見るために開墾域と旧集落域を含むこと、を条件に、所属研究機関からも近く、調査協力が得られたつくば市N集落を取り上げた。

調査の方法としては、現地観察調査により、集落域全体の土地の利用状況、管理状況から、粗放化の実態を地片^{註2)}毎に地図上で示し、粗放化地片の空間的特徴を明らかにし、法務局における土地登記簿調査により、筆毎^{註2)}の所有者の変遷、所有者の住所、転売年、転売回数、地目の変遷を明らかにし、上記の土地の利用状況、管理

* 東京農工大学農学部 講師・工博

** 筑波大学社会工学系 講師・工博

*** 筑波大学大学院環境科学研究科 大学院生・学士

**** 千葉大学ベンチャービジネスラボラトリー
博士研究員・工博

Assistant Prof., Faculty of Agri., TUAT, Dr. Eng.

Assistant Prof., Faculty of Eng., Tukuba Univ., Dr. Eng.

Graduate Student, Graduate School of Environmental Science, Tukuba Univ.

Post Doctoral Fellow, Venture Business Laboratory, Dr. Eng.

状況と併せて、集落域全体、粗放化地片の所有構造を明らかにした（3章）。さらに、農家に対するヒアリング調査により、地片に関わる所有・管理者の事情を聞き取り、上記の現地観察調査、土地登記簿調査による、所有、地目、土地利用の変遷と併せて、粗放化地片に関する粗放化の過程を明らかにした（4.5章）。

調査対象地はつくば市の外延部に位置し、芝と水田を主な作物とする集落である。北部の松林であったところが、戦後に入植、開墾された地域であり「以下、開墾域」、南部は伝統的な旧集落であった「以下、旧集落域」（図-1）。この松林は、かつて隣接集落、旧集落によって薪炭林としての利用がされていた民有林であった。開墾域は、戦前、この松林を軍が強制的に接収し建設した飛行場があり、これが戦後払い下げられ、開墾者、周辺集落の人々が所有することとなった。このうちの一部が後に不動産業者に転売され、計画住宅地が造成された。開墾者は、所有地が1軒あたり2町5反程度と、大規模な所有形態であった。また旧集落域には「筑波」と「下妻」を結ぶ街道が通っており、街道沿いに小売業を営む世帯^{※3)}も見られたが、概ね伝統的たたずまいを残す集落であった。

表-1 開墾域住民の概要									
農家番号	耕作放棄	最高年齢	第一世代	第二世代	第三世代	耕作規模	栽培作物	機械作業	手作業
開1	—	77	○△	●×	—	200	芝	3(1・2)	1①
開2	—	86	△	●△	×	195	芝・自	②	①②2
開3	—	80	×	●×	—	185	芝・水・自	2	2
開4	—	80	×	●△	××	180	芝・水・自	2②	2
開5	1	54	—	●△	—	155	芝・水・自	2	②
開6	0	71	◎△	△	×	150	芝・水・自	1	①
開7	—	65	○△	××	××	150	芝・水・自	1	1①
開8	—	86	×	◎×	◎×	150	芝・商	3	3
開9	3	83	×△	●△	×	135	芝・自	2②	①②②
開10	2.5	60	○△	××	××	122	芝・自	1	①
開11	—	73	○△	●△	××	115	芝・自	2	2②1
開12	0	79	○△	××	××	110	芝・商	1	②
開13	—	80	○△	●×	×	100	芝	12	1①
開14	—	51	—	●△	—	100	芝・水・自	2②	2②
開15	—	59	—	××	×	100	水	3	3
開16	—	91	×	●△	—	87	芝・自	②	2②
開17	—	78	×	—	×	0	—	—	①
開18	1	80	×	×	—	0	—	1・2	1・2
開19	—	65	×	××	××	0	—	①	①

※1 ●恒常的勤務従事者の男性、▲恒常的勤務従事者の女性、◎週3日以内の勤務従事者の男性、▽週3日以内の勤務に従事する女性、○恒常的に在宅する男性、△恒常的に在宅する女性、×管理作業不参加者

※2 自：自給野菜、果：果樹、水：水田、野：出荷野菜

※3 1: 1世代目男性、2: 2世代目男性、①: 1世代目女性、②: 2世代目女性、3: その他

調査対象地域における住民の概要を、集落代表者、ヒアリング調査^{※4)}、2000年農業センサス世帯用照査表から確認した（表-1、旧集落域については誌面の都合でデータを割愛）。開墾域においては、19軒中15軒が1㍉～2㍉の耕作規模であったのに対して、旧集落域では、1㍉以上の耕作規模の農家は、76軒中18軒であり、農業センサス上の非農家は76軒中40軒にも上った。さらに、個人経営の自営業については、開墾域において、2次産業系が3軒、旧集落域においては、2次産業系が8軒、3次産業系が7軒見られた。また外部資本による工場の立地が開墾域、旧集落域において1件ずつ見られた。

3. 土地の所有構造

(1) 土地の利用・管理の空間的特徴

都市計画基本図を元に、現地における観察調査を実施し、土地の用途、管理状態を確認し、粗放化を管理放棄と都市的利用（資材置き場、廃棄物置き場、自営業建築物・駐車場）という視点から特定し、地図上に表記した（図-1）。得られた知見としては、まず粗放化地片は集落外縁部に多く見られ、集落居住域にはあまり見られなかった。次に、旧集落域と開墾域においては、区域面積は旧集落域の方が大きいにもかかわらず、開墾域の方が、粗放化地片の面積が大きかった。また、管理放棄は主として、開墾域において見られ

た。さらに、旧集落域においては、都市的利用が多く見られたが、同一地片における都市的利用と管理放棄の混在は主として開墾域に多く見られた。

(2) 筆別に見た土地利用・所有構造

法務局における土地登記簿調査と、前節に示した現地観察調査から、現在の土地の利用および所有、転売状況、開墾域における開墾時の所有に関して一筆毎に分析を行った。

①筆数の概要

筆数別に見ると、全調査地域の全筆数に占める開墾域の全筆数は30%だったが、粗放化地片全筆数に占める開墾域筆数は58%、外部所有地片^{※5)}全筆数に占める開墾域筆数は58%であった（表-2）。すなわち、開墾域では旧集落域に比して、粗放化地片、外部所有地片の割合が高かった。

表-2 集落域全体の概要（筆）

	開墾域	旧集落域	合計
粗放化地片	122 58%	87 42%	209 100%
外部所有地片	130 58%	95 42%	225 100%
集落域全体	368 30%	871 70%	1239 100%

注：上記では粗放化地片、外部所有地片のみを取り上げている

②地目

地目別に全筆数を見ると、耕作地、宅地、山林・原野・雑種地の割合は、開墾域、旧集落域ともに、それぞれ概ね6割、2割、2・3割程度であった（表-3）。また粗放化地片を見ると、耕作地、宅地、山林・原野・雑種地の割合は、開墾域、旧集落域ともに、それぞれ3割、2割、5割程度であった。従って、両区域において、全地片、粗放化地片の、地目上の土地利用の割合は、ほぼ等しかった。従って、以下で土地利用の差異を捨象して、土地の所有構造に関して両区域で分析を進めても問題がないと判断した。

表-3 地目（筆）

		耕作地	宅地	山林・原野・雑種地	合計
開墾域	全体	229	69	70	368
		62%	19%	19%	100%
	粗放化	36	28	58	122
		30%	23%	48%	100%
旧集落域	全体	514	127	230	871
		59%	15%	26%	100%
	粗放化	26	14	47	87
		30%	16%	54%	100%

③土地所有

開墾域においては、旧集落域に比して、当該集落所有地片の割合が低く（開墾域29%、旧集落域73%）、外部所有地片の割合が高かった（開墾域35%、旧集落域11%）（表-4）。また、開墾域、旧集落域ともに、区域全体における外部所有地片の占める割合（開墾域35%、旧集落域11%）は、粗放化地片における外部所有地片の占める割合（開墾域75%、旧集落域33%）より低かった。すなわち、外部所有と粗放化の相関が指摘できた。

④外部所有の詳細

外部所有の詳細を見てみると、開墾域の全地片、粗放化地片、旧集落域の全地片において、県外所有は5割程度、つくば市内居住所有は2～3割程度であったが、旧集落域の粗放化地片においては、県外所有が9割程度、つくば市内居住所有が1割以下であった（図-2）。特に両区域ともに、区域全体に占める東京都居住の所

図-1 土地利用・管理図および粗放化地片分布図

表-4 土地所有の概要

	対象	当該集落	隣接集落	外部	その他	合計
開墾域	全体	107	117	130	14	368
		29%	32%	35%	4%	100%
	粗放化地片	5	24	91	2	122
		4%	20%	75%	2%	100%
旧集落域	全体	632	138	95	6	871
		73%	16%	11%	1%	100%
	粗放化地片	32	26	29	0	87
		37%	30%	33%	0%	100%

図-2 外部所有の詳細

有者の割合が2割程度、粗放化地片に占める割合が3-4割であった⁶⁾。

⑤転売回数

転売回数を見ると、開墾域において転売が3回以上行われた地片の割合（全体で19%、粗放化地片で42%）が高く、旧集落域においての割合（全体で1%、粗放化地片で13%）が低かった（表-5）。また、開墾域、旧集落域ともに、全地片に占める転売3回以上行われた地片の割合（開墾域19%、旧集落域1%）は、粗放化地片に占める割合（開墾域42%、旧集落域13%）より低かった。特に、開墾域においては、粗放化地片のうち、実に42%は転売が3回以上行われた地片であった。

表-5 転売回数

	対象	0回	1回	2回	3回以上	合計
開墾域	全体	171	89	37	71	368
		46%	24%	10%	19%	100%
	粗放化地片	19	33	19	51	122
		16%	27%	16%	42%	100%
旧集落域	全体	628	171	61	11	871
		72%	20%	7%	1%	100%
	粗放化地片	48	19	9	11	87
		55%	22%	10%	13%	100%

⑥転売年

転売が行われた年を見ると、昭和39年、昭和48年、昭和38年、昭和37年（昭和58年）の順に多かった（表-6）。昭和48年は、都市計画法による線引きが行われた年であり、線引きの駆け込みによる影響が推察された。昭和37年から昭和39年については、昭和37年に当該集落で最大の事業所である工場Yが進出した（最盛期で300人規模の従業員を雇用）ことと、昭和38年に「研究学園都市の建設について」の閣議了解が行われたことが関連していることが推察された。

⑦粗放化の形態

粗放化の形態から暫定的に分類を行い（詳細な分類は後述）、所

有との相関を見た（表-7）。開墾域においては特に、外部所有による管理放棄が多かった（田畑放棄14%、山林・雑種地の放棄41%、宅地の放棄11%、合わせて66%）。旧集落域においては、当該集落所有による事業用地としての用途が11%を占めたほか、資材・廃棄物置き場としての用途が多くを占めた（当該集落所有22%、隣接集落所有22%、外部所有が17%、併せて61%）。

表-6 転売年

年	s27	s28	s29	s30	s31	s32	s33	s34	s35	s36	
件数	5	2	2	0	0	1	0	0	0	1	
年	s37	s38	s39	s40	s41	s42	s43	s44	s45	s46	
件数	19	20	50	5	2	1	10	4	4	5	
年	s47	s48	s49	s50	s51	s52	s53	s54	s55	s56	
件数	6	47	11	1	5	4	1	4	2	5	
年	s57	s58	s59	s60	s61	s62	s63	h1	h2	h3	
件数	4	19	4	3	8	6	4	7	5	11	
年	h4	h5	h6	h7	h8	h9	h10	h11	h12	h13	h14
件数	1	10	8	1	13	5	5	4	11	15	1

表-7 粗放化の種類

区域	所有形態	粗放化類型					合計
		田畑放棄	山林・雑種放棄	宅地放棄	事業用地	資材・廃棄	
開墾域	当該集落	1	2	0	1	2	133 100%
		1%	2%	0%	1%	2%	
	隣接所有	6	5	1	7	7	
		5%	4%	1%	5%	5%	
旧集落域	外部所有	19	55	15	3	10	87 100%
		14%	41%	11%	2%	8%	
	当該集落	2	1	0	10	19	
		2%	1%	0%	11%	22%	
	隣接所有	5	0	0	2	19	
		6%	0%	0%	2%	22%	
	外部所有	0	11	0	3	15	
		0%	13%	0%	3%	17%	

注：公共所有の地片を除く

⑧開墾域における昭和27年当時の所有形態

特に当該集落所有の割合が低かった開墾域において、開墾が始まった昭和27年当時の所有状況を見た（表-8）。現在の外部所有地片を見ても、全体および粗放化地片に占める「当時の隣接集落所有」の割合は74%、73%と高く、現在の全ての所有形態を併せてみても、全体および粗放化地片に占める「当時の隣接集落所有」の割合は、63%、73%と高かった。すなわち、開墾当時は、隣接集落所有の割合が元々高く、隣接集落所有から外部への売却が進行したことが推察された。

表-8 昭和27年当時の所有形態

現所有形態	対象地片	昭和27年当時の所有状況			
		内部集落	隣接集落	公共	全体
全体	開墾域全体	125	230	12	367
		34%	63%	3%	100%
	開墾域粗放化	30	89	3	122
		25%	73%	2%	100%
外部所有	開墾域全体	33	96	1	130
		25%	74%	1%	100%
	開墾域粗放化	24	66	1	91
		26%	73%	1%	100%

4. 管理放棄の分類と粗放化過程

まず、農家に対するヒアリング調査の記録、観察調査による土地利用・管理の現況、土地登記簿調査による所有の経緯を地片毎に集約し（表-9「抜粋」）、これを元に管理放棄の分類表（表-10）を作成し、粗放化した過程を分析した。すなわち、所有権の移転状況と管理放棄を行った経緯から、不動産投機型、遠隔地相続型、事業

表-9 粗放化経緯集約シートの抜粋

事例番号	事例化地片番号(分類)	記録内容
①	k31(管理放棄・不動産放棄型)	昭和27年当時の所有者は、大砂の人であり、畑を玉取の不動産屋に売却してしまった。その後、豊里、東京の業者によって荒れたので、取得した土浦と横浜の業者が、昭和48年の線引きまで行っている疑いが濃く宅地に転用し、同時に分譲できるところに区画を行った。さらにその後、1～2回の転売が行われていた。現在、管理が放棄されている当該区画に隣接する同じ線引きを持つ2地片には、新規の戸建住宅が2棟建設中であった。
②	k6(管理放棄・遠隔地相続型)	昭和27年当時の所有者は、吉沼の人であり、相続によって平成4年に東京と千葉の親戚に相続された。相続前は陸稲を作っていたが、相続後、農地を無償で荒らされてあげるという約束で農家に産廃(汚土等)を捨てられて、荒らさざるを得なかった。
③	k28(管理放棄・事業用地・管理低下型)	昭和27年当時の所有者は、吉沼の人であり、線引き前の昭和39年に事業用地としての使用を前債に(転用を前債)、千葉県吉沼市の建設業者が取得した。以前は、社長が良く目撃されたが、作業用車両のプレハブ等を建てたが、現在は管理が放棄されている状態である。結局転用はされずに畑のままである。
④	s4(管理放棄・農業事情変化型)	昭和27年当時から、所有者は、当該集落の人であり、担い手であった高齢夫婦が2人とも病気で亡くなり、また同じくいる長男夫婦も多忙な公務員等の仕事をしているので、荒らさざるを得なかった。また地目としては、山林であるが、実質的には芝畑として使用している。
⑤	k15(管理放棄・公共管理低下型)	昭和27年当時から、現在に至るまで、国有地となっているが、土地改良区が管理者となっている。地の敷地という用途であるが、管理者自身が、土地改良工事の線引きを置いて、また廃車、家電製品等の不法投棄がされている管理放棄地である。
⑥	s13(都市的利用・所有管理分離型)	昭和27年当時の所有者は吉沼の人であったが、昭和40年豊里へ売却。さらに昭和43年石下の人に売却された。元は山林であったが、石下の人がさらに大砂の土建業者に買すようになり、残土置き場として使用されるようになった。残土を運び込むため初めて、またどこかに搬出している。騒音、振動、ぼり粉が凄くて、隣接している世帯の高齢女性には別居を余儀なくされた。
⑦	s35(都市的利用・当該集落「転入」型)	昭和27年当時の所有者は吉沼の人であり、元大砂であった。しかし、同じ吉沼で自動車修理業を営む者が借地から自分の所有地を商売したいということで取得し事業所を建設し、転入した。周辺の畑も転用せずに自動車のスクラップや部品の置き場として使用している。
⑧	s24(都市的利用・当該集落「非転入」型)	昭和27年当時の所有者は、当該集落の人であり、昭和46年3年内装請負業を始めた自宅の敷地を主な事業用として使用しているが、昭和50年分譲前半に、一定量貯まるまでの便置を場として使っている。
⑨	k1(都市的利用・隣接集落型)	昭和27年当時の所有者は、作谷の人であり、昭和52年に同じ作谷の人に売却した。地目実際の用途も現在に至るまで畑であるが、平成10年頃に大砂の業者が農地を無償で荒ら上げるという約束で、畑代償を理めた。だがオキシンの固まりのために井戸水が不安定ということで近所の農家が抗議を現場で警察に言かけた、取り締まるこれが法律上できなかった。この地区では、調整地場周辺の畑がが悪いところ、芝の収刈時一定の土が付着してしまうために、農地の嵩上げに対する法的な需要がある。
⑩	s11(都市的利用・外都型)	昭和27年当時の所有者は、千代田市の人であり、山林であった。しかし、平成5年に県道のバイパスが隣接部を通過することになり、白菜畑に開墾することにした。その一帯を平成5年に吉沼、つくば市に売却し、さらにそれを松戸市、美里町に売却し、最終的に平成6年、東京の土建業者が取得した。東京の土建業者は、残土置き場として使用しているが、地目は山林のままである。

用地管理低下型、農業事情変化型、公共管理低下型に分類し、特徴を見た。なお、公共管理低下型を除き、昭和 27 年当時の所有者は概ね当該集落、隣接集落居住者であった。

①不動産投機型

不動産投機型は、昭和 27 年当時の当該集落、隣接集落居住者から、直接、現時点の所有者に売却される事例は少なく、様々な外部の所有者を経て、現時点の所有者が取得していた（転売回数 2－10 回）。また、農林業の用途に使用するためではなく、不動産投機を目的とした所有が推察される事例であった「表－9 の事例①を参照」。この不動産投機型をさらに地目と転用の状況から以下のように分類し、特徴を見た。すなわち、i) 宅地転用型は、耕作地（「畑」）〔「」は、登記簿上の地目を示す。以下同様〕が、転用を前提とした 5 条申請による外部への転売の後、線引きを契機として実際に「宅地」に転用され、さらに転売される事例、耕作地（「畑地」）が線引き前に「宅地」に転用され、外部へ転売される事例であった（k24,26,31）。次に、ii) 雑種地転用型は、線引き前に、耕作地（「畑」）が、転用を前提にした 5 条申請による外部への転売の後、線引き後に「雑種地」に転用され、さらに転売される事例であった（k11,43,46,48）。また、iii) 畑地型は、線引き前に、耕作地（「畑」）が、転用を前提にした 5 条申請による外部へ転売される事例であった（k40,48）。さらに、iv) 山林・原野型は、地目上は「山林」、「原野」で実際には耕作地として使用されていた地片が、転用されず外部へ転売される事例、「山林」が転用されず、宅地の形状に区画され、外部へ転売される事例であった（図－1 中の粗放化地片 k16,37,38,39,s39 に対応、以下同様）。

②遠隔地相統型

地目としては、「山林」、「畑から転用した雑種地」であったが、

表-10 管理放棄の分類

[illegible]

実際には耕作地として使用されており、昭和 27 年当時の当該集落居住、隣接集落居住の所有者から、外部居住者へ相続され、所有者の居住地から遠隔地であるため、管理が疎かとなり管理放棄された事例が見られた(k6,s20)「表-9 の事例②を参照」。

③事業用地管理低下型

地目としては、「山林」、「原野」、「畑」、「山林から転用した宅地」が見られたが、実際には、山林、原野が更地化されて定常的な雑草管理が行われていた空閑地、もしくは耕作地が管理放棄されていた。昭和 27 年当時の当該集落、隣接集落居住の所有者から、直接もしくは、不動産業者、自治体等を経由して、外部の事業者が、事業用地として取得したものの、現時点では、事業の用途に使用されずに、管理が疎かになっている事例が見られた。特に当該地区で最大の事業者である工場 Y の土地が、6 事例見られた (k18,21,23,28, 45,47,49, 54)「表-9 中の事例③を参照」。

④農業事情變化型

地目としては、「畑」、「山林」が多く、「水田」、「原野」も 1 事例ずつ見られたが、実際には耕作地として使用されていたものが管理放棄されていた。つくば市内、隣接集落居住の所有者が、耕作地を、高齢化、若年層流出等による農業事情の変化によって、相対的

に遠隔地にある当該地片を管理放棄する事例、もしくは隣接地片が管理放棄されたことによる管理負担増大から管理放棄する事例が見られた。また、当該集落居住の所有者が、耕作地を、高齢化で病気がちのため、管理放棄した事例も見られた。昭和 27 年当時の所有経緯を見ると、当該・隣接集落居住の所有者から変化していない事例、他の当該・隣接居住者へ転売されている事例、通作可能な市内居住者に売却されている事例が見られた

(k2,4,5,7,10,17,20,23,27,29,32,33,34,41,53,s4,5,12,25,34)「表-9 中の事例④参照」。

⑤公共管理低下型

地目として 1 事例は「宅地」、1 事例は不明であったが、実際には灌漑用調整池の敷地としての用途であった。昭和 27 年当時から現時点に至るまで所有者は、国であったが、管理が行き届かず荒れている事例、同じく所有者が国で土地改良区が管理者となっているが、管理が行き届いていない事例が見られた(k12,k15)「表-9 中の事例⑤参照」。

5. 都市的利用の分類と粗放化過程

4 章と同様に、農家に対するヒアリング調査の記録、観察調査による土地利用・管理の現況、土地登記簿調査による所有の経緯を地片毎に集約し(表-9「抜粋」)、これを元に、都市的利用の形態表(表-11)、都市的利用の所有・管理形態表

(表-12)を作成し、粗放化した過程を分析した。

(1) 都市的利用の形態による分類

都市的な利用が行われている事例について、どのような粗放化の形態(土地の利用・管理実態)であるかという視点で分類し、特徴を見た(表-9、表-11)。

①事業所立地型

現時点において、事業所の根拠地として使用され、建築物が建っている地片である。地目としては、「畑から転用された宅地」が多く見られ、「畑から一度雑種地に転用され更に宅地に転用された」事例、従前から「宅地」であった事例、「山林」、「畑」のままの事例も見られた。粗放化前の土地利用は、地目と一致していた(k3,14,25,30,42,44,50,s3,7,17,18,26,27,35)。

表-12 都市的利用の所有・管理形態

所有・管理分類	粗放化地片番号	都市的利用分類	昭和27年所有者	現時点所有者	地目	所有地目
所有・管理分類	k44	畑	外	外	a80畑→宅地・畑	青沼 a38青沼 a39青沼
	a18	畑	外	外	S47畑→宅地	西凸野
	a38	畑	外	外	山林	西凸野
	a23	畑	外	外	畑	西凸野
	a30	畑	外	外	畑	西凸野
	a21	畑	外	外	S55畑→宅地・畑	西凸野 a42青沼 a42青沼
	a23	畑	外	外	山林	西凸野
	k19	畑	外	外	畑	a45青沼 (門外) S51西凸野
	a32	畑	外	外	山林	青沼
	a33	畑	外	外	山林	青沼
	k2	畑	外	外	口外	a50作りや
	a10	畑(国土)	外	外	山林	西凸野 a50下段 a52青沼
	a13	畑(国土)	外	外	山林	西凸野 a40石下 a43石下
	a8	畑(国土)	外	外	畑	西凸野 h10山玉 (相隣)
	k35	畑(国土)	外	外	畑	青沼 a51東京 工機Y
当該口外(仮入)型	a1	畑(国土)	外	外	畑	西凸野
	a35	畑	外	外	畑	青沼 h9青沼
	k42	畑	外	外	畑	青沼 a80青沼
	k30	畑	外	外	畑	青沼 H2青沼 (仮入)
	a27	畑	外	外	畑	西凸野
当該口外(非仮入)型	a9	畑	外	外	山林	青沼 a29西凸野
	k14	畑	外	外	畑	西凸野
	a24	畑(国土)	外	外	畑	西凸野
	a28	畑(生・口)	外	外	畑	西凸野
	a16	畑(生・口)	外	外	畑	西凸野
	a15	畑(生・口)	外	外	畑	西凸野
	k9	畑(生・口)	外	外	畑	西凸野
	a36	畑(生・口)	外	外	畑	西凸野
	k3	畑	外	外	口外	作りや
	a7	畑	外	外	畑	青沼
	a37	畑	外	外	山林	青沼 a33西凸野 a43青沼
	k38	畑	外	外	畑	青沼
	k51	畑	外	外	畑	青沼
	a8	畑	外	外	畑	青沼
	k4	畑(国土)	外	外	山林	青沼 S37青沼
口外口外型	a31	畑(国土)	外	外	山林	青沼
	a29	畑(生・口)	外	外	山林	青沼
	a2	畑(生・口)	外	外	畑	青沼
	k13	畑(国土)	外	外	畑	青沼
	a41	畑(国土)	外	外	畑	青沼
	k1	畑	外	外	畑	作りや a52作りや
	k13	畑(国土)	外	外	畑	青沼 a47東京 a56昭和町 a59太鼓
	a26	畑	外	外	畑	青沼 a39田畑 a45東京 a45東京 h9太鼓
外部型	k8	畑	外	外	畑	西凸野 下段(相隣) h4千草 (相隣)
	k14	畑	外	外	畑	西凸野 S58東京 a37田
	k50	畑	外	外	畑	西凸野 a37田
	k25	畑	外	外	畑	西凸野 a39田
	a17	畑	外	外	畑	青沼 a46東京 a47太鼓 a47東京 a48東京 h1千草
	k52	畑	外	外	畑	西凸野 a47太鼓 a47東京 a38工機Y
	k22	畑	外	外	畑	西凸野 a49下段 a49下段 a43工機Y
	a19	畑	外	外	畑	青沼 S55工機Y
	a22	畑	外	外	畑	青沼 S
	k48	畑(口外)	外	外	畑	青沼 a39田 a48田 a48田 a58東京 h5段畑 h6谷和
	k11	畑(口外)	外	外	畑	青沼 a39田 a42田 a42田 a47東京 S56板村
	a3	畑	外	外	山林	千代川 S41農島 野
	a11	畑(国土)	外	外	山林	千代川 h5青沼 h5松戸 h6東京
	k12	畑(口外)	外	外	畑	千代川 h5千草 h6段畑 h6東京
	k15	畑(口外)	外	外	畑	千代川

②駐車場型

事業用の駐車場として使用されていた。地目としては、従前から「宅地」、「畑から転用された雑種地」、「山林」のままの事例も見られた。粗放化前の土地利用は地目と一致していた(k22,55,s8)。

③資材置き場型

事業に関わる資材(観察調査により商品価値を有すると判断された事例)が仮置きされていた。地目としては、「畑から転用された雑種地」、「宅地」、「原野から転用された雑種地」が見られたが、「山林」、「畑」のままの事例も多く見られた。従前の土地利用は、概ね地目と一致していたが、地目上は「山林」であるが耕作地として使用されていた事例が見られた(k8,19,36,s9,19,21,22,23,30,37)。

④廃棄物置き場型

所有・管理者の意志で主として廃棄物を置かれていた。地目について見ると、「畑、山林から雑種地」へ転用した事例は、主として建設廃材が置かれた事例に多く見られ、「山林」のままの事例は、

残土、生活・農業系廃棄物が置かれた事例に多く見られた。「畑」のままの事例は廃棄物の種類による特徴は見られなかった。「畑から宅地」へ転用した事例も少数であるが見られた(2事例)。粗放化前の土地利用は概ね地目と一致していたが、地目上は「山林」であるが、耕作地として使用されていた事例が見られた(s1,8,10,11,13,15,16,24,28,29,31,36,41,k4,9,13,35,48)。

⑤廃棄物埋設型

所有・管理者の意志で廃棄物が埋設されていた。地目としては、「原野」、「畑」、「畑」から転用した「雑種地」が見られた。粗放化前の土地利用は地目と一致していた(k1,2,6,s2)。

⑥廃棄物不法投棄型

所有・管理者の意志や同意によらず、不特定の者によって廃棄物が投棄されていた。地目としては、「宅地」(灌漑用調整池の敷地として利用)、「畑から転用した雑種地」が見られた。粗放化前の土地利用は、地目と一致していた(「宅地」は灌漑用調整池の敷地として利用)(k11,12,15)。

⑦複合型

資材置き場型と駐車場型の混在が1事例、廃棄物置き場型と資材置き場型の混在が1事例、廃棄物置き場型と駐車場型の混在が3事例見られた。地目としては、「畑」のまま、もしくは「山林」のままという事例であった。粗放化前の土地利用は地目と一致していた(k51,s6,14,32,33)。

(2) 所有・管理形態からの分類

次にどのような経緯で粗放化されたのかを「所有・管理者の経緯」という視点から分類を行い、特徴を見た。(表-9、表-12)。まず、所有者と管理者が一致しない事例(所有・管理分離型)と、所有者と管理者が一致する事例に分類された。さらに所有者と管理者が一致する事例は、所有者が、当該集落に居住する事例(当該集落型)、隣接集落に居住する事例(隣接集落型)、それ以外の外部に居住する事例(外部型)、所有者が公共団体である事例(公共型)に分類され、以下に各分類ごとの特徴を記述した。昭和27年当時の所有者は、外部型の一部、公共型を除いて、当該集落、隣接集落居住者であった。

①所有・管理分離型

当該集落居住の所有者が当該集落、隣接集落、外部居住者に貸与する事例、隣接集落居住の所有者が当該集落、隣接集落、外部居住者に貸与する事例、外部所有者が当該集落、外部居住者に貸与する事例が見られた。土地の利用実態から見ると、事業所、駐車場、資材置き場においては、所有者が当該もしくは隣接集落居住者であり、管理者に外部居住者が多く見られた。一方、「廃棄物置き場」においては、所有者は概ね隣接集落もしくは外部居住者(当該集落居住者ではなく)であり、管理者は概ね当該集落、隣接集落居住者であった。すなわち、当該集落居住者が自らの所有地を廃棄物置き場として使用することの忌避が推察された。昭和27年当時の所有者の経緯を見ると、当該集落・隣接居住者から、変化がない事例、他の当該集落・隣接集落へ売却する事例、相続によって外部へ所有権が移転する事例、不動産業者、自治体等を経由して外部へ売却される事例が見られた(k2,19,35,44,s1,8,10,13,18,21,23,30,32,33,38)。「表-9中の事例⑥参照」。

②当該集落型

所有者が当該集落に居住する事例である。この分類は所有権の移転とともに当該集落に転入して来る事例(当該集落転入型)とそれ以外(当該集落非転入型)に分けられた。当該集落転入型において、隣接集落居住者が自ら自営業を始めるために「事業用地」兼自宅として土地を転用し、当該集落へ転入した事例であった。昭和27年当時の隣接集落居住の所有者から、変化が見られない事例と他の隣接集落居住者が取得する事例が見られた。当該集落非転入型においては、当該集落の居住者が、自らの自営業に関わる、事業所、資材置き場、資材置き場と駐車場、廃棄物置き場として利用する事例が見られた。特に、農業・生活系の廃棄物置き場として利用する事例の占める割合が多かった。昭和27年当時から、当該集落居住の所有者から、所有権の変化が概ね見られなかった(当該集落転入型:k30,42,s35、当該集落非転入型:k8,9,s9,14,15,16,24,27,28,36)「表-9中の事例⑦⑧参照」。

③隣接集落型

所有者が隣接集落に居住する事例である。自らの自営業に関わる、事業所、資材置き場、廃棄物置き場と資材置き場、廃棄物置き場(残土、その他建設資材)として利用する事例が見られた。また、これ以外に、「農地を無償で嵩上げする」という約束で産廃を埋められてしまった事例が見られた。これらの事例では、昭和27年当時、隣接集落所有、当該集落所有が外部へ売却された後に再び隣接集落居住者が買い取る事例も見られたが、概ね昭和27年当時の売買は見られなかった(k1,3,4,163,36,51,s2,6,7,29,31,37,41)「表-9中の事例⑨参照」。

④外部型

まず、昭和27年当時の隣接集落所有者、当該集落所有者から、相続によって外部に住む血縁者に渡り、畑を自営業に関わる事業用地として利用する事例、畑として使用していた地片に関して「無償で嵩上げする」という約束で産廃を埋められてしまった事例が見られた。次に、昭和27年当時の隣接集落所有者、当該集落所有者から、外部へ不動産業者、自治体を経由した、あるいは親戚関係等を利用した直接取引により売却され、外部事業者の事業所、駐車場、資材置き場、廃棄物置き場(その他建設廃材)に利用される事例、廃棄物が不法投棄されている事例が見られた。さらに昭和27年当時の外部所有者から、さらに外部へ売却され、山林を、事業所として、廃棄物置き場として利用する事例が見られた(k6,11,14,22,25,48,50,52,s3,11,17,19,22,26)「表-9中の事例⑩参照」。

⑤公共型

昭和27年当時の国有地に、廃棄物等が投棄されており、そのまま放置されている事例が見られた。一つの事例は管理者が県土木事務所であり、もう一事例は、管理者が土地改良区であり投棄された廃棄物に加えて、自らの土地改良工事に使用した残土を放置していた(k12,15)「表-9中の事例⑤参照」。

6. おわりに

(1) 結論

本研究では、粗放化している地片を、まず管理放棄と都市的利用に分け、さらに管理放棄を放棄の経緯と所有の形態によって分類し、都市的利用を粗放化の形態と所有・管理の形態によって分類し、その特徴を見ることが、多様な粗放化の実態を明らかにすることができた。

次に、管理放棄に関して、「学園都市建設や線引きの影響を受けた農地の不動産投機的売買と所有による事例」が多く見られたが、他の事例も含めて開墾域に多く見られ、開墾時の所有者である隣接集落居住者が外部へ売却したこととの相関が推察された。旧集落域においては都市的利用が主として見られ、「隣接集落居住者、旧集落域における当該集落居住者が土地の所有者・管理者となった土木・建設・造園業を中心とする自営業に関わる活動」による事例が多く見られた。

また、隣接集落居住者は、土地勘や人間関係、土地に関する情報を持っているが、粗放化による影響に責任を指摘されたり感じたりする当該集落の自治会構成員ではないために、粗放化のうち少なからぬ部分に関係していることが推察された。

(2) 計画への提言

かつては都市化の一過程と位置づけられ、住宅地開発による無秩序な蚕食が問題となっていた都市近郊農村地域は、人口減少、都市収縮の時代を迎え、粗放化の進行が懸念される。このような状況において、農的環境を保全することで、緑地が豊かに存在し居住空間としての価値が高い空間、近隣の都市住民が農業・自然を体験する空間といった、新しい位置づけも可能性の一つとして考えられる。

そこで、粗放化空間は隣接・近接空間の環境を悪化させ、さらなる粗放化を促進するため⁶⁾、粗放化空間の集約と再生を行う再整備事業を提案したい(図-3)。まず管理放棄地については、交換分合によって管理放棄地を集約し、公園や自然林として再生する。次に都市的利用地の規制を行い集約する。具体的には、都市的利用地が許されるゾーンを集落の居住域や主要生産域ではなく、開墾域と旧集落域の間にある生産調整域(林地)内に設け、2次産業系自営業事業所を立地させ、資材および廃棄物が適正に保管できるヤードを設置する。

以下で粗放化空間の集約と再生に関わる課題を挙げた。まず、管理放棄した農地を耕作地として復元する「遊休農地解消実践事業」(農林水産省)が平成12年度から始まったが、農業の衰退、担い手不足という状況が続く中では、自然林、公園等のより管理労働力、管理コストを必要としない土地利用形態へと再生していく事業も必要であると思われる。

また、当該集落で土地利用のコントロールを行うために、隣接集落居住者が所有する管理放棄地片に関しては、集落組織間でいわゆる入作・出作の交換分合等による総括的解消が必要であり、また外部居住の不在地主が所有する管理放棄地片に関しては、管理負担を求めること、あるいは管理放棄によって継続的に失われ続けている居住・営農環境機能低下に対する代償としての土地収用等の法制度整備が必要であると考えられる。都市的利用地に関しては、所有・管理者の農業経営上の事情、自営業経営上の事情等との調整が必要であることは言うまでもないが、管理放棄地も含めて本編で示した分類毎にその特徴に対応した集約、再生の方法論を検討する必要がある。

さらに、この集落域の再整備事業の前提として、実効ある継続的な空間管理のために地域住民の計画への参加が必要となる。すなわち、「当該集落における土地の所有者が、当該土地の周辺環境に悪影響を与えてはいけないというルールづくり」、「このルールを守らせる仕組みづくり(例、住民パトロール等)」を契機とする地域住民による土地利用および管理計画の策定と実行が必要だと考える。

図-3 N集落における集落空間モデルと再整備事業の提案

最後に、特に産業廃棄物の問題は、都市の機能不全、産業構造に本質的原因があり、空間計画学の立場から、このことに対してどう取り組むかという課題が残された。さらにこれを踏まえ、より広域的な分析と再整備のあり方を検討する必要があると考えた。

注

- 1) 本編において、「管理放棄」とは、主として、雑草管理が行われなくなり、観察調査時に雑草の丈が地上から50センチを超える株が主な部分を占める状態とした。また、管理放棄地の対象となるのは、管理放棄される直前に、耕作が行われていた地片、他の用途に使用するために更地として整備された地片を指すこととした。すなわち、管理が行われていない林地は対象からはずした。また、「都市的利用地」は、従前の住宅地の敷地を都市的に利用する事例は除外し、新規に、畑、林地、雑種地、原野が、事業所用地、資材置き場、駐車場、廃棄物置き場、廃棄物投棄場となっている事例を対象として分析をした。
- 2) 「地片」とは地理学分野の用語であり、本編では観察調査により識別できた土地利用・管理上の最小単位の一片という意味で使用している。一方、「筆」は土地登記簿上の所有の最小単位の一片という意味である。
- 3) 街道沿いの小売業に関しては、概ね3次産業であり、農村環境への影響が大きくなり、既存の空間構造を改変していないという理由から、都市的利用の対象から除外することとした。
- 4) ヒアリング調査は、主として、所有するあるいは所有しないが知っている粗放化地片の粗放化経緯に関して聞いた。また開墾域については、自治会に所属している19世帯について行ったが、旧集落域については、76世帯と多く、またヒアリング調査の内容から、粗放化地片の近隣に居住している17世帯について行った。ヒアリング調査は2002年4月から5月にかけて断続的に実施した。
- 5) 以下では、当該集落に居住する者が所有している状態を当該集落所有、隣接集落に居住する者が所有している状態を隣接集落所有、隣接集落を除く当該集落外に居住する者が所有している状態(但し公共による所有を除く)を外部所有と表記した。
- 6) 当節で、つくば市内居住者とは、当該集落居住者、隣接集落居住者を除外しており、茨城県内居住者とは、当該集落、隣接集落、つくば市内居住者を除外している。

参考文献

- 1) 九鬼康彰、高橋強：数量化理論Ⅰ類を用いた耕作放棄の発生要因分析、農業土木学会論文集 NO.191, pp23-33, 1997.10
- 2) 三国政勝：千葉県における残土・産業廃棄物処分場の立地状況、日本建築学会大会学術講演梗概集, pp573-574, 2002.8
- 3) 木下勇：都市・田園の空間管理運営へ、都市と田園のランドデザイン、2001年度日本建築学会研究懇談会資料, pp25-28, 2001.9
- 4) 藍澤宏ほか：大都市近郊における農振農用地区域内の農用地の保全に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集, 447, pp79-88, 1993.5
- 5) 服部俊宏、山路永司：農家条件からみた都市近郊の耕作放棄要因、農村計画学会誌, 16(4), pp325-333, 1998.3
- 6) 齋藤雪彦ほか：中山間地農村における生産、居住空間の空間管理作業に関する研究、日本建築学会計画系論文集, 527, pp155-162, 2000.1

(2002年10月10日原稿受理、2003年1月27日採用決定)