

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席
研究員18
農業の実態と都
市政策の将来

以上のことを踏まえた時に、あらためて定義すると「どのような農地であっても、農業に用途を見出したからこそ農地と称される」というごくごくあたり前のことが農地の活用にも多大な影響を与えるのであって、農業に使うから農地なのではなく、「農地は農業に使わなければならない」という点が極めて重要であり、有効活用の原因でもある」ということである。

しかしながら、これらの制限はあれども、農地を農地以外の用に供する「転用」という

方法もある。所定の手順を踏んで転用された土地は、既に農地ではなく、誰であっても取得や使用可能な商品になるのである。しかし、それができるのは都市計画法上に定められた一部の土地に限られるのである。

なかでも、耕作放棄地や遊休農地については、大別すると概ね次の3つの方法に分類することができ。1つは「農地をそのまま活用する」、2つ目は「転用後農地以外で所有者自らが活用する」、3つ目は「転用前提で売却したり貸借したりする」。いずれにせよこれらは農業委員会の許可なくしては不可能で、無許可での行為は無効であり、使用差し止めはもとより、場合によっては原状回復の義務を負うことになるのである。

加えて、読者もご存じのようにその「転用許可」については、まず当該農地が大枠5種類のどの農地区分に分類されるべきものかによって、許可、不許可の判断が下される点に注意しておきたい。

つまり、優良な農地は例え耕作放棄地であっても遊休農地であっても、原則「保護」さ

れる仕組みになっているのが、今の農業政策なのである。

因みに「農用地区域内農地（市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた農地）」「甲種農地（第1種農地条件に適合し、市街化調整区域内の土地改良事業等の8年以内の農地で良好な営農条件を兼備している農地）」「第1種農地（10ha以上の規模の1団の農地）」が原則、保護の対象となり得る農地である。

現在、須坂市が「地域未来投資促進法」を駆使して特別措置の適用を模索する上信越道・須坂長野東IC北側のイオンの大規模商業施設計画や、産業、物流団地計画に該当する55ha（本年11月現在値）の多くはそれに当たるのである。（続く）

清水 秀幸氏（しみずひでゆき）1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商會役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在、同研究所社長。