

第3章 土地資源棚卸し調査

1 土地資源棚卸し調査の概要

(1) 調査の目的

中山間地域では人口流出や相続などによる土地所有者の不在化や、管理者の高齢化により、空き家、耕作放棄地等が増加している。不在地主に関しては、その多くが所有する農林地の所在地や境界を把握しておらず、また他出第一世代に関しては住所や電話番号など連絡先を住民・行政などが把握していることが多いが、第二世代以降に関しては世代を重ねるにつれて地元とのつながりが希薄となっているため連絡が取れないことが多くなっている。一方、地域内においては高齢化などにより管理労力が不足し、自己所有の土地資源の管理でさえ難しくなりつつある。

このように管理が行えない土地資源が増加することで、犯罪の増加や鳥獣被害の発生といった周辺地域への影響だけでなく、土砂災害の危険性が增大するなど下流域も含めた広域的な影響も発生する。そのため、遊休土地資源の利活用を推進し、適正な管理を実施しなければならない。しかし、所有者が不明な場合や所有者の了解が得られない土地資源は、利用したくても手が出せない状態にある。これらの土地資源を適正に管理・利用するために、今のうちに所有者や管理者を明確にし、その意向を把握しておく必要がある。

そこで、空き家、農地等について、所有・管理状況に関する情報を一筆（件）単位で把握し、その結果をGISデータに組み込み、農地マップ・空き家マップを整備することで現状把握を行う。また、これらを基に将来の管理状況を予測し、地域住民が主体となった土地利用計画検討に供することで土地資源の利活用の推進、適正な管理のあり方について検討を行う。

(2) 調査実施エリア

中国地方各県1カ所ずつモデルエリアを設定し、その地域に応じた土地資源について棚卸し調査を行った。実施エリアは表3-1のとおりである。

表3-1-1 調査実施エリア

実施エリア
鳥取県日野郡日南町石見・大宮地区
島根県浜田市弥栄町
岡山県新見市大佐町大井野地区
広島県三次市作木町岡三淵
山口県周南市須金

(3) 調査実施体制

基本的に地域活動団体、行政、支援機関が一体となった体制を構築して調査を実施した。各地域における詳細な調査体制は、後述する地域ごとの報告に記載する。

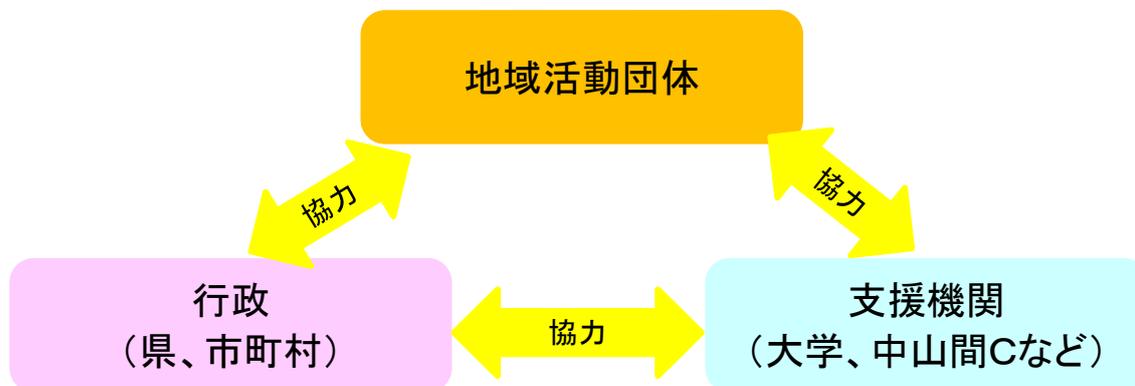


図 3-1-1 基本的な調査体制

(4) 調査手法

空き家、農地、山林について、所有と管理に関する情報を一筆単位で把握し、調査結果を基にGISデータを構築し、空き家マップ、農地マップ、山林マップを作成した。

また、所有者等の意向調査を実施したり、GISデータから将来の状況を描いたりしながら、地域住民が主体となった今後の土地利用について検討した。

なお、所有と管理に関する情報は、地域活動団体を中心に住民の意見を聞きながら、各地域に応じた項目について調査を行った。また、GISを活用した各種マップは、詳細が判明すると防犯上の問題が生じるため、各地域における棚卸し調査に一部を掲載するものの、主なものについては次に例示するのみとする。

1) 空き家マップ

空き家マップは、実際に使用する場合は背景に航空写真を用いるが、詳細な位置が判明すると防犯上の問題が生じるため、ここでは中山間地域研究センターの建物を例に表示したものを示す。

調査項目は地域によって異なるものの、階数などの構造に関するものや、周辺状況、管理状況、外見から判断した修繕の必要性等である。

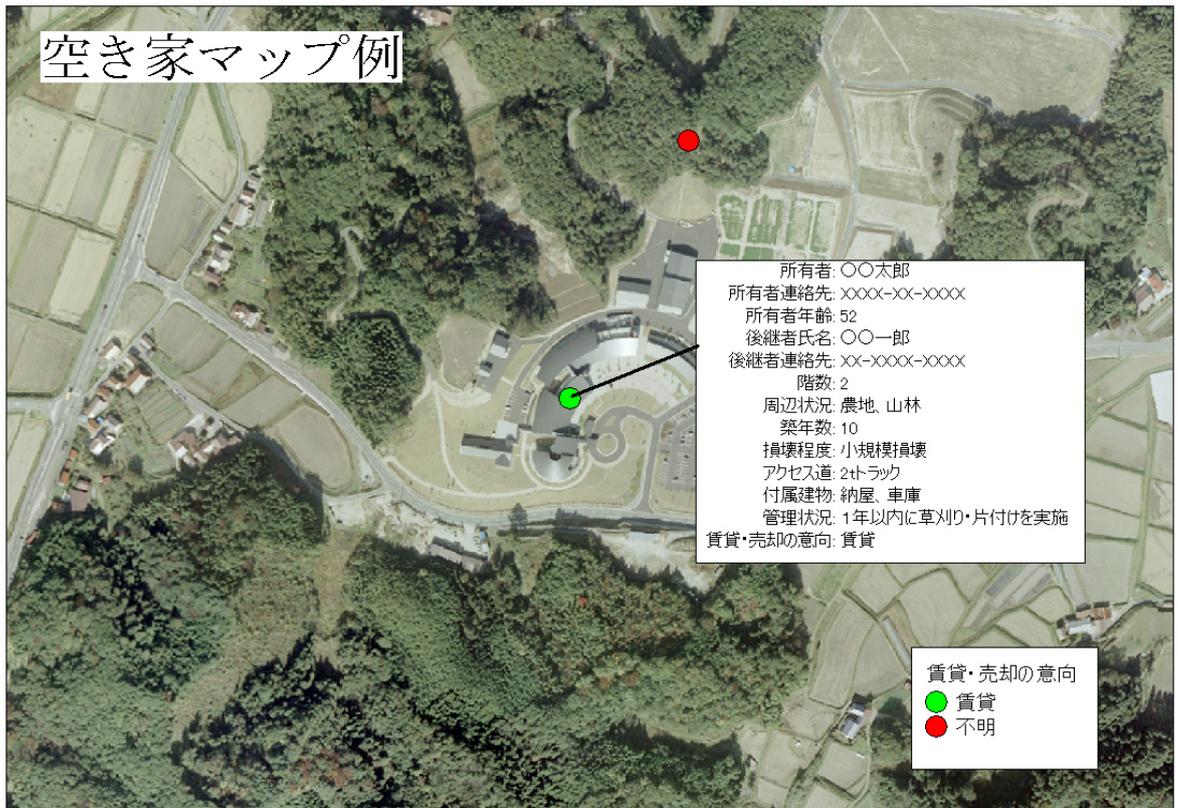
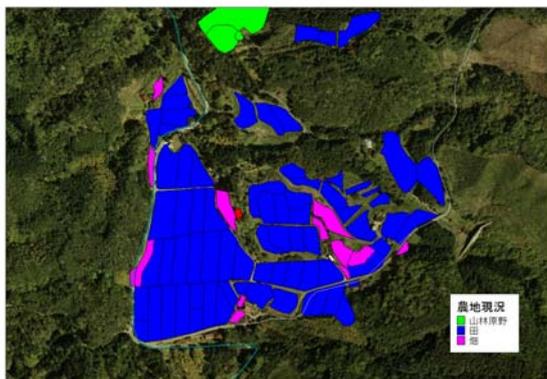


図 3-1-2 空き家マップの例

2) 農地マップ

農地マップに組み込んだ情報には、所有者や管理者およびその年齢など人に関する項目や、耕作状況、作付作物など農業に関する項目、利用権設定状況など制度に関する項目がある。地域によっては、後継者の情報なども調査している。

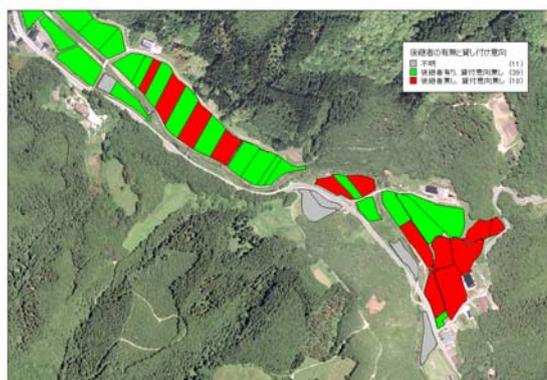
また、現状把握だけでなく、情報を基にした10年後における農地管理予測を行う場合もある。



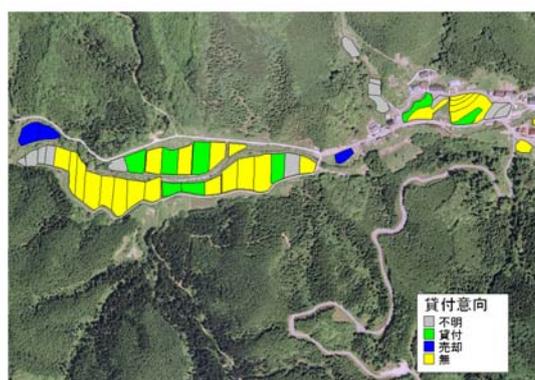
農地現況マップ



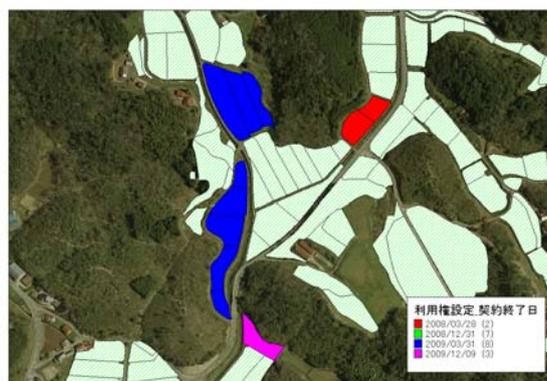
水稻品種マップ



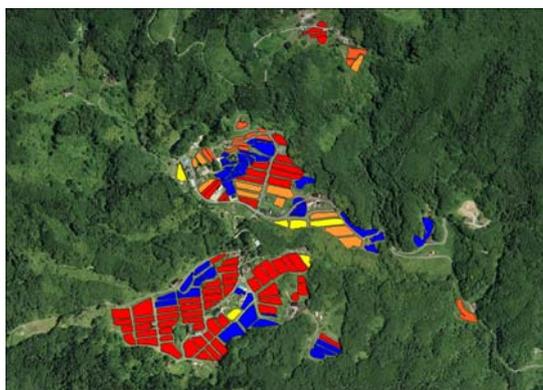
後継者の状況マップ



貸付意向マップ



利用権設定状況マップ



10年後の耕作者年齢予想マップ

図3-1-3 農地マップの例

3) 山林マップ

山林は境界が曖昧な場合が多く、その特定に多大な時間と費用がかかる。そこで今回の調査では、デジタル地籍図や森林基本図などがある地域ではそれを基に、無い地域では航空写真を大きく印刷したものを使用し、山林に詳しい方にわかる範囲で境界を書き込む手法を採用した。なお、所有者や管理に関する情報についても各地域の山林に詳しい方の協力により集約した。

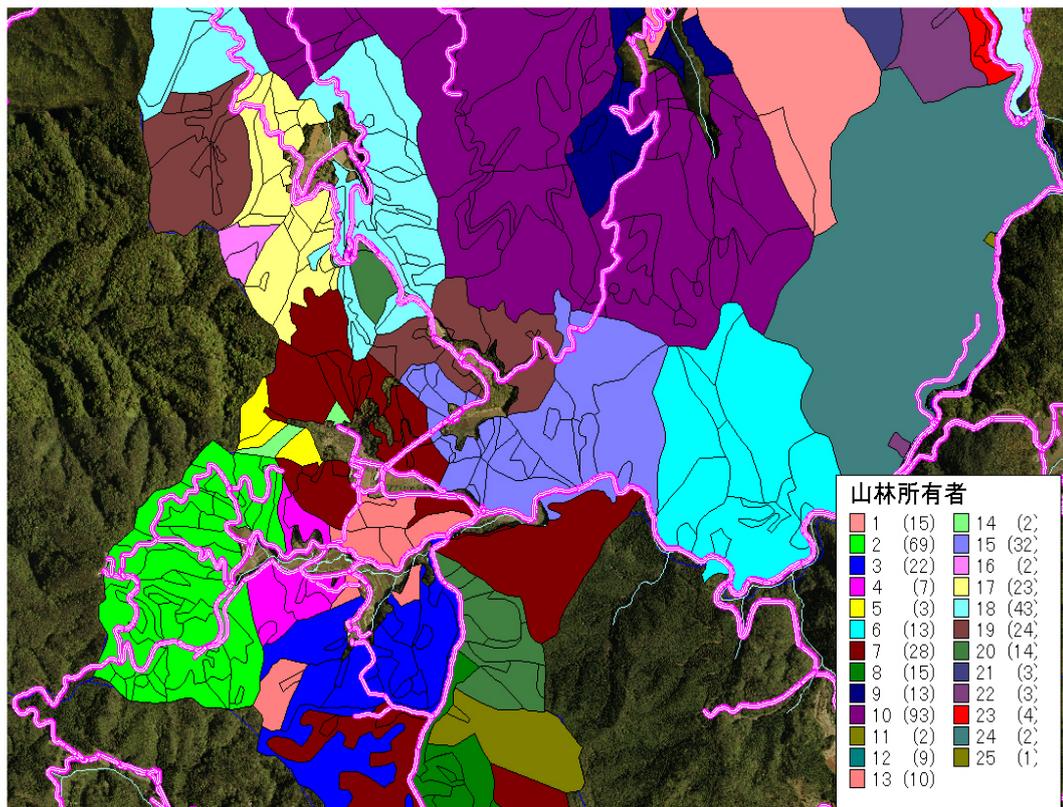


図 3-1-4 山林所有者マップの例