

田舎暮らしを楽しむ

(11)

佐藤 彰啓



畑だった土地に「宅地への転用許可」を得て建てた住宅

田舎に出かけて、広がる水田や畑、山や丘陵地を見ると、無尽蔵に土地があるようにみえる。しかし、新しい人々を迎え入れる土地となると意外に少ない。土地利用に関する法的規制があるからだ。土地を購入したが家を建てられなかった、ということもあるから要注意だ。

田舎の土地を大きく分けると、集落内の「宅地」と周辺の「農地」、さらにその外側の「山林」、それらを結ぶ「道路」である。

「宅地」はすぐに利用できるが、空き家になった農家の

見て分からぬ「地目」に注意

土地探し(5)

売り家はさほど多くない。都会に出ても盆には帰省するというところもあるので手離す人は少ない。「農地」も簡単ではない。農地法に基づく宅地への転用許可が必要になる。許可は農地の所有者と購入者が連名で市町村の農業委員会に申請する。月一回の委員会で審議され、翌月の県の農業会議の諮問を経て、県知事の許可が下りる段取り。もちろんすべてが許可になるとは限らない。そこで不動産売買契約書には「許可にならない

かった場合、契約を白紙に戻し手付金は全額返金する」という条件を付ける必要がある。

「山林」は、前回に述べた電気や飲用水などのライフラインの確保の問題があるし、保安林に指定されていけば家を建てることはもちろん、勝手に樹木を伐採することも許されない。

雑木林が気に入って購入しようと思ったら、それは地目が農地だったということもある。かつては畑で、耕作放棄されるうちに林になってしまったという例である。この場合には農地法の規制を受ける。見かけだけでは分からない。

農地法のほか、森林法、自然公園法、文化財保護法、急傾斜地法など、都会ではなじみの薄い法律による規制が田舎には多い。

田舎の土地購入で失敗するのは、法律的な知識もないまま、農家と相対、またはブローカーを通して購入した場合が多い。やはり、宅地建物取引業の免許を持ち、宅地建物取引主任者のいる業者に仲介に入ってもらうことが安全である。

(ふるさと情報館代表)