

四、都市化圧力による土地評価基準の変化

——集落を単位として——

農水省農業研究センター 福 与 徳 文
農水省農業工学研究所 有 田 博 之

I はじめに

都市化の進展によって、農家の土地に対する意識が「農業生産手段としての意識」から「資産としての意識」に変化しつつある。そのため、交換分合、換地等の土地利用調整で用いられる土地評価基準も「農業生産手段としての土地評価（以下、農業的条件）」重視から「資産としての土地評価（以下、都市的条件）」重視になると予想される。

そこで本論では地理的条件、時間的条件を分析軸として、集落による土地評価基準の差異を把握し、都市化圧力の程度によって土地評価基準がどのように変化したかを分析する。

II 調査方法と調査地区

開発に際して集落単位に「開発予定地内の農地」と「代替農地」との交換をおこなった石川県松任市の五集落を分析対象にして、集落間の土地評価基準の差異を考察する。

石川県松任市は北側は金沢市、また東側は金沢市からの都市化の進展が激しい野々市町に隣接している。松任市の人口は住宅開発により一九七〇年の三万一千人から一九八五年には五万三千人にまで

増加している。これに伴って農地転用も多く一九六九年から一九八五年までに約五五〇haの農地が農地法五条によって転用され、また農地法三条による交換は延べ約四〇〇haで、交換を用いた土地利用調整の多さがうかがえる。

交換事例のうち、こうした都市化の状況下にある松任市の集落の中から地理的条件や開発時期を考慮してH、T、B、M、Nの五集落を調査地区に選定した（図）。

この五集落それぞれから当時のキーパーソンを選定し、交換の経過や土地評価基準等を聞き取る方法を採用した。また聞き取り結果の妥当性は、一筆毎の農地法三条交換許可書に基づくデータなどを用いて確かめた。

III 分析結果

この調査からまず土地評価基準の要素の整理をするところの四条件が得られた。①面積的な釣合を考える「面積」条件、②農地の団地化を重視する「団地化」条件、③地味、水利、管理状態等の農地としての条件を考える「豊度」条件、④将来開発として見込まれる都市的利用を考えた「開発見込み」条件である。

次に上記四条件の優先順位を集落別にみると、表のようになった。そこで、この表から集落単位の土地評価基準の差異を考察すると以下のことが指摘できる。

①集落のおかれている地理的条件、時間的条件によって四条件の優先順位に差があること。②転用が集中した一九七〇年～七五年において、「開発見込み」条件が優先条件として挙げられてくるのは野々市町に隣接しているH集落のみであること。③海岸寄り、金沢市、

野々市町から遠隔地にあるT、Bの集落では「開発見込み」条件は優先順位としてあがってきていないこと。④一九七〇～一九七五年当時は、H、T、B集落で「団地化」、「豊度」の農業的条件が重視されていること。⑤松任市西南の海岸沿いに位置し、金沢市、野々市町から最も遠隔地に位置するM集落でも、近年、農業的条件から都市的条件に重点が移ってきていること。⑥金沢市に近接しているN集落の一九八三年の開発時には「開発見込み」条件が挙がっていないこと。⑦圃場整備が控えている一九八六年のB集落は「面積」条件のみが問題にされていること、等である。

V まとめ

地理的条件、時間的条件によって異なる都市化圧力の差が土地評価基準の内容に影響を及ぼし、それが土地評価基準の評価項目の優先度の差異になっていることがわかる。

一九七〇～一九七五年当時では、まだ農家に農業継続意欲が強く、土地を農業生産手段として位置づけた内容の土地評価基準になっている。しかし、そうしたなかで、都市化圧力を受け易い位置にあった集落だけが土地評価基準の中に都市的条件を含めている。

一方、近年の都市化の進展に伴って、都市化圧力の弱い位置にある集落においても都市的条件を重視するようになってきている。ただ、N集落のように都市化圧力がきわめて高い集落では、土地資産価値の格差が激しくなり、その評価が難しいため、近年土地評価基準項目の中に都市的条件を含めなくなった集落もある。したがって、そういった地域では土地利用調整そのものが困難になってきている。

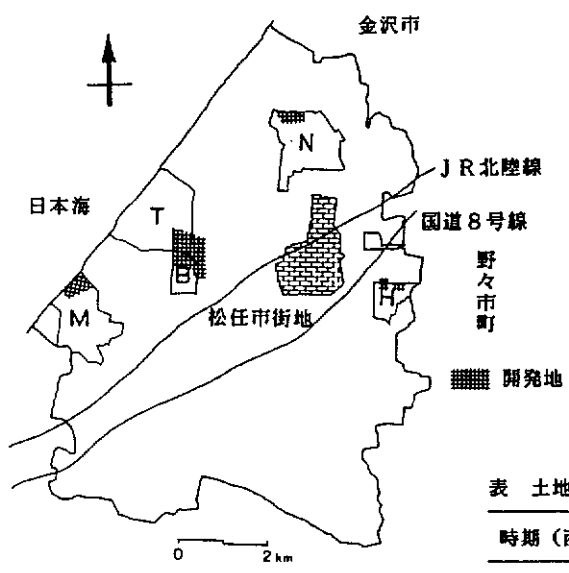


図 調査集落の位置

表 土地評価基準項目の優先順位

時期(西暦)	70	72	72	75	80	83	85	86
集 落	H	T	B	M	M	N	M	B
面 積	1		3	1	1	1	1	1
団 地 化	2	1	1			3		
豊 度	3	2	2			2		
開発見込み	4						2	
非開発見込み					2		2	

*「非開発見込み」は、将来開発されそうもない農地をいう。