

首都圏の農地移動に関する一考察

メタデータ	言語: jpn 出版者: 駿台史学会 公開日: 2011-04-11 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 長島, 弘道 メールアドレス: 所属:
URL	http://hdl.handle.net/10291/10714

首都圏の農地移動に関する一考察

長 島 弘 道

は し が き

都市的土地需要の増大と新都市計画法による土地利用の規制など都市サイドから農村へのインパクトは近年とみに強くなり、しかも地域的に拡大している。昭和三〇年代の都市的土地需要は大都市に比較的近接した地域が主であったが、四〇年代になってからは国による大規模開発事業あるいは大資本による山林、農地の買収と開発が、従来とは全く異った規模と速さで展開され外延的拡大が進められた。そして今日は北総台地や埼玉県西部、北部等首都圏整備法による近郊整備地帯のフリッジの地域での開発が盛んに行われている。

筆者は四六年以来伊勢原市(神奈川県)、関宿町、佐倉市(以上千葉県)等で農業調査の機会をえたが、その折これらの地域での農地移動は転用(五条)によるもの他農地法三条による有償移動が多いことを知らされた。農地法は農地改革の精神に則って制定された法律であり、その三条では農地の権利移動の制限について述べ、農地を取得できるのは農家であることを強調している。従ってここに云う三条有償の農地移動は農家自体による農地取得である。

農業基本法の施行以来農地の流動化が叫ばれて久しいが、その進展は遅々としていっているばかりか、地価の高騰はそれを一層困難ならしめている。こうした状況下において農家による農地取得は、いかなる要因によって行われ、またどのような性格をもっているものなのか、この小論はこのような点に焦点をしばりながら農地移動の実態について若干の分析を試みたものである。

一、農地の転用および移動の推移

農地転用が注目されるようになったのは昭和三〇年代、都市を中心とした日本経済の発展により、都市の側からの土地需要の増大を背景としている。主たる転用目的は工場用地、住宅用地等であるが、首都圏内でも地域によって時期的なずれがあり、転用の過程、農家の対応などにも相異がみられる。

神奈川県の場合、昭和三四年頃から農地転用面積が増大傾向を示すようになり、三六年には年間一四〇〇ヘクタール（三二年当時の七倍）と著しく増加している。その後四〇年頃までは停滞的であるが、四〇年代に入ってまた上昇傾向を示す。農地転用面積の目的別構成をみると三七年段階で工場用地三一％、住宅用地四二％、その他二七％となっているが、四五年段階では工場用地一二・四％、住宅用地五八・五％となり、工場用地の比率が低下する。つまり神奈川県の農地転用は昭和三〇年代後半には県の内陸部での工業化に伴って工業団地の造成が各地で展開されたことによってひとつのピークをつくり、四〇年代に入ってから住宅地の造成を主軸にした転用が行われたということができる。

大規模な開発が行われて土地を失った農家が代替地を求めるのは、単に工業団地に限らず、ダム建設に伴う水没農家の場合なども同様であるが、三〇年代後半の代替地取得は、これと若干異った様相を呈するようになってきた。それは所有地の全くあるいは殆んどを失った農家だけでなく、一部分を転用した農家までが代替地の取得に積極的になったことである。これは農家の税金対策的な面もあるが、そればかりではない。農家が土地を購入する場合、その資金は山林、農地の売却代金であるが、この使途について調査してみると次のようなことがわかる。初期の段階では住家の新築資金とする比率が高いが、土地価格の上昇が持続化すると考えられる段階になると投機性を含んだ代替地取得が行われるようになる。つまり、都市的土地需要によって農地を売却（五条転用）した農家が、今度は自ら農地需要者に転換する。こうして農地の需要も増大し、その結果農地価格の上昇がもたらされ、更にこれを前提とした代替農地取得という過程が展開された。都市的土地需要に関連した農地移動が一般化するに至って、土地価格はより密

第1表 農地の転用・移動の推移

(単位 ha)

			42	43	44	45	46	47
神奈川	5条	件数 面積	20409 1113	21254 1161	26517 1479	22805 1826	19967 1124	20470 1184
	3条有償	件数 面積	6732 528	6660 530	6581 497	5302 422	3446 285	2541 278
埼玉	5条	件数 面積	26092 1147	27186 1284	37634 2140	25369 1876	25294 1428	36261 1839
	3条有償	件数 面積	11785 947	11590 1031	12484 1071	10557 920	8946 806	11288 1067
千葉	5条	件数 面積	13686 794	13966 687	16524 1147	16781 1384	15250 1157	18012 1253
	3条有償	件数 面積	10128 1149	10983 1165	11946 1311	10312 1094	9593 1108	10552 1422

度を高めつつ県下全域的に上昇高騰することになった。⁽²⁾

神奈川県三条有償移動は三五年が五二三ヘクタール(五三三四件、三条移動のうち有償移動率七四%)で、その後四三年まで連年五〇〇ヘクタール以上移動し、特に三六、三九年には六〇〇ヘクタールをこえている。⁽³⁾

第二次大戦後の農地の転用と移動に関して大きな影響を与えたのは、昭和四五年に施行された新都市計画法である。この法律が実施されると市街化調整区域では農地転用の抑制をうけることになるので、その実施前に農地転用を意図していた農家の多くが一気に転用申請を農業委員会に提出した。これがいわゆる「かけこみ転用」である。

この全国的傾向に対して神奈川県も例外ではなく「第1表」にも示した如く、四三年は一、一六一ヘクタールであった転用面積が、四四年には一、四七九ヘクタール、四五年には一、八二六ヘクタールと大きく増加した。ただこの段階になると三条有償移動は減少傾向をたどり始めている。これは農地価格の急速な上昇の結果、既に農家にとっては代替地の取得が困難になったためと考えられる。この点、千葉、埼玉両県とは趣を異にしている。

戦後の千葉県の開発は最初は臨海部における工業開発に指向していたが、三〇年代後半から四〇年代にかけてはこれと併行して内陸部において、新東京国際空港(一、〇六五ヘクタール)、千

葉ニュータウン（二、九一二ヘクタール）、成田ニュータウン（四八七ヘクタール）、東関東自動車道、そして十六地区の内陸工業団地等大規模開発計画が策定されそれが実施されるに及んで、従来農業的色彩の非常に強かった北総地域は急激な変貌を余儀なくされるに至った。

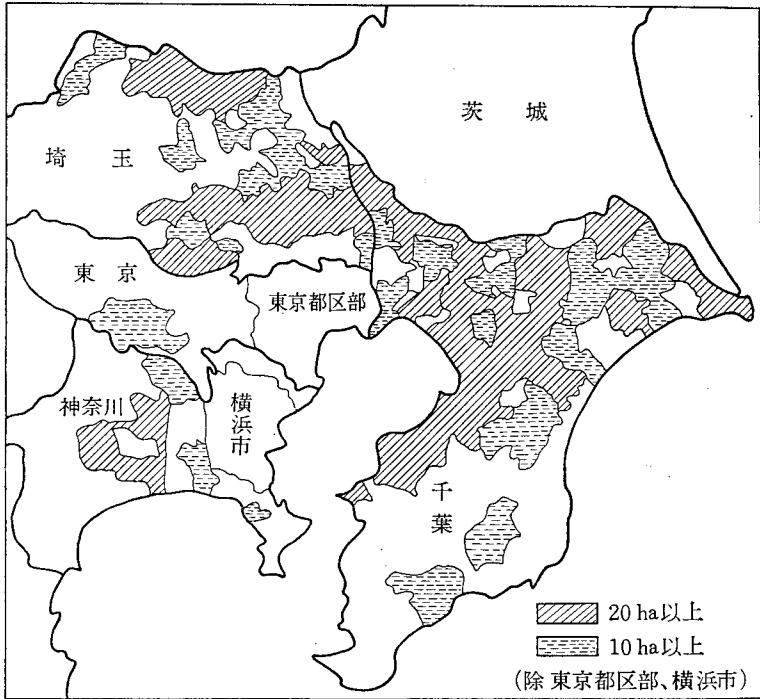
東京・神奈川において都市化、工業化が進展した昭和三〇年代と比較すると、四〇年代のそれは規模において大きいだけでなく拡大の速度が極めて速かった。この急激な開発と都市化の波に農家は完全にのみこまれてしまった。穀作を中心とした農業の商品作物への転換が十分に行われないうちに都市化の波がおしよせてきたために、農家はそれに対応するだけの経営的、生活的体制がととのえられる以前に、労働力の農外流出がはじまり同時に農地そのものをも都市化の波の中に放り出すことになったのである。農地転用は東京に隣接した東葛飾地区や千葉付近から漸次印旛、香取、山武地区へと外延的に拡大していった。四二年以降の農地転用の状況をみると新都市計画法が実施された四五年から神奈川を上まわり埼玉に次いでいる。四五年は農地転用（五条）に傾斜し三条有償は減少しているとはいえ、その後は再び上昇している。これは千葉県では現在なお大規模開発が行われており本来の意味での代替地取得があることと、もうひとつは前述の神奈川県にみられたような農地転用、代替地取得というパターンが現在もなお行われていることによるものである。

二、三条有償移動の地域的動向

農地法三条には自作地の有償所有権移転と自作地の無償所有権移転（相続）とがあるが、ここでは有償所有権移転に限定する。昭和四十六年の自作地の所有権移転のうち有償移動の比率は神奈川五七・二％、埼玉五五・〇％、千葉六二・三％という数字を示している。農地法三条有償移動は四五年には「かけこみ転用」の関係で減少するが、千葉、埼玉ではその後再び上昇している。（第1図）は上昇傾向をとり始めた四七年における三条有償移動について、市町村別に示したものである。

これによると東京都は八王子にみられるだけで、神奈川県も湘南、県中部にほぼ集中している。これに対して埼玉

第1図 3条有償移動の地域的動向 (昭47)



資料 各県の農地移動実態調査より作成

県、千葉県では東京区部に隣接した地域を除いてその周辺に多い。四五年には浦和、大宮から所沢にかけての帯状の地域にはいくつもの一〇ヘクタール未満の地区が存在したのであるが、四七年になると連続的になっている。また高崎線にそった熊谷、本庄地域で移動面積の多い市町村がふえている。

千葉県では東京湾に面した地域、東葛飾地域を中心として下総台地全域に広がっている。佐原、東庄町に多いのは鹿島臨海工業地帯の関連と思われる。茨城県については未調査なのであるが、首都圏で三条有償移動の多い地域は東京、横浜を中心とした三〇〜五〇キロメートル圏にほぼ同心円状に分布していることがわかる。

三条移動を市街化区域と調整区域に分けてみると、後者が圧倒的に多い〔第2表〕。市街化の指定をうけた地区は現在既に都市化が進展しているか、

第2表 3条有償移動の区域別面積

(単位：a, %)

区域 年 県名	市街化区域		市街化調整区域		計	
	昭 45	昭 47	昭 45	昭 47	昭 45	昭 47
神 奈 川	—	4088 (21.0)	—	15201 (79.0)	—	19289 (100)
埼 玉	2047 (2.7)	6535 (7.0)	74761 (97.3)	88686 (93.0)	76808 (100)	95221 (100)
千 葉	4888 (8.5)	6887 (11.2)	52688 (91.5)	54058 (88.8)	57576 (100)	60945 (100)

資料 農地移動実態調査より作成

あるいはその周辺に位置しているために地価が上昇しており、農家の代替地としては取得困難である。もちろん市街化区域においても移動申請はあるが、農地の交換が主である。

農地価格の恒常的上昇を前提として農家が代替農地を購入するという経済行為は、それ自体地域的に拡大する可能性をもっているが、農地法三条の有償移動が調整区域あるいは新都市計画法を未だ施行していない地区に多く集中していることについては新都市計画法の施行という制度的要因が大きく作用している。

線引きで調整区域に編入された農家と市街化区域の農家とでは、前者に営農指向の農家が相対的に多かったにせよ、市街化区域にみられるような脱農化傾向の強い農家もまた同時に存在している。このことは線引きの際に最終決定がなかなか得られなかったことから知られることができる。かかる農家にとって五条転用が不可能であるとすれば、それに代る方法で農地を売却し、「土地が売れた」という感覚でこれをとらえている。農地の移動でありながら売買価格は住宅地価格よりいく分下まわる価格で取引され、住宅地価格との差はそれぞれの地域での現在の開発状態あるいは将来の開発計画の存否によって左右される。

新都市計画法との関連で農地の転用・移動を検討する時見落せないのは、都市化画区域に隣接した無指定地域（いわゆる白地地域）である。こうした地域は農業振興地域の指定もうけていない場合が多く、土地利用規制から完全に開放されているので、ここに向って大手不動産業者から農民に至るまで、さまざま

まな形をとりながら、農地移動が展開される。例えば神奈川県の津久井町、埼玉県の小川町、妻沼町そして千葉県の関宿町、富里村、八街町、大網白里町等がこの白地地域にあたる。関宿町を除きいずれも首都圏整備法による近郊整備地帯の外側に隣接した地域である。

関宿町の場合、近郊整備地帯に位置しながら新都市計画法による地域区分をしていない。この町の農地転用が顕在化したのは四〇年代に入ってからのことであるが、面積的には年間三ヘクタール位で極めて小規模な転用であった。ところが四七年には一五ヘクタールと五倍に上昇し、面積、件数において同じ東葛飾地区の我孫子市や鎌ヶ谷市を追いこしている。四十二年から四七年に至る六年間の土地取得者の居住地をみると、東京が最も多く四七・〇%、埼玉、千葉がそれぞれ一一・一%、一〇・一%である。転用目的は工場用地が四六%をしめ、住宅用地がこれに次いでいるが、土地取得者の居住地と合せ考えると、関宿の農地転用は都内の中小企業の工場用地として進展し、後に住宅地的転用が加わってきたとみることができると、また建設会社の資材置場なども面積的に広い。

関宿町がいわば昭和三〇年代に各地で展開されたような転用形態であるとすれば、小川町で進められているような四〇〇ヘクタールにも及ぶ山村の大規模宅造を中心とする開発や、大網白里町で計画されているような水田（一三〇ヘクタール）の大地積転用などは、その地域の性格を全く変えてしまうほどの規模であり、ドラスティックな開発である点において三〇年代とは全く異っている。

三、他市町村居住者による農地取得

農家が新たに土地を取得する要因としては従来は経営規模の拡大をはかろうとする場合と国あるいは民間の開発事業によって農地が失われた場合の代替地取得と二つの形態があった。そしてこの要因に基く農地の取得は今日でも行われているが、最近の地価の上昇に伴って資産的性格の強い農地取得が表面化してきた。もちろん農地法による農地取得は農業生産を維持する場合に限ってその譲受が許可されるのであるが、現実にはそうでないと思われる事例が多々存在する。ここではかかる問題への第一段階として他市町村居住者による農地取得について、神奈川県伊勢原市と

千葉県印旛地区を中心に述べてみたい。

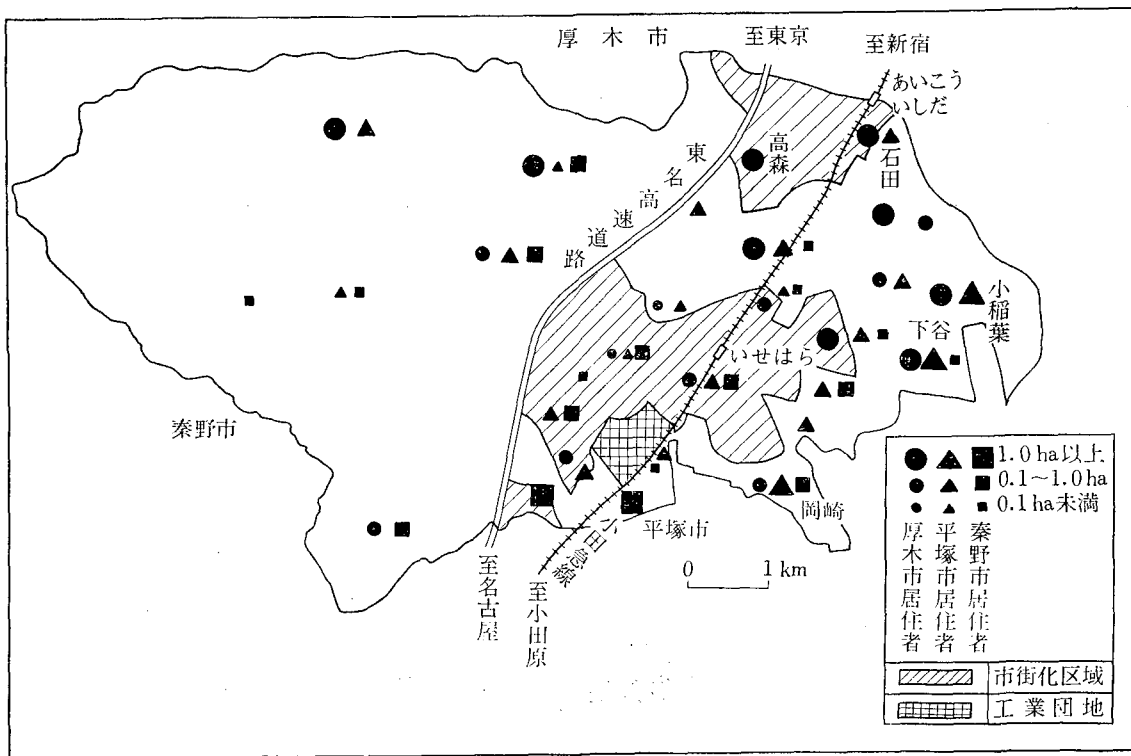
(一) 伊勢原市の場合

伊勢原市は神奈川県中央部、厚木市と平塚市、秦野市にはさまれた地域に位置する。この市における農地移動の動向をみると、市外居住者による農地取得の多いことに気がつく。昭和三八年から四五年に至る八年間に移動した農地のうち市外居住者による譲受が三五・八ヘクタール（五八六筆）でこの期間中の全移動農地の八九・五％に達する。土地取得者を居住地別にみると、厚木五〇％、平塚四〇％、秦野その他一〇％という構成を示している。厚木市居住者の比率が高いのは云うまでもなく厚木インターチェンジおよびその周辺の高速道路指向型の施設（例えば倉庫）の建設によって土地を失った農民が代替地を伊勢原に求めたことによる。従って厚木市全域の農家ではなく、愛甲、小野、七沢、津古久等に多い。平塚の場合は厚木インターチェンジのような特定の開発が行われたというのではなく、都市域の一般的拡大に伴うものであり、城所、四ノ宮、真土地区居住者が多い。このような動きからみると伊勢原市の農地移動は厚木方向から、即ち東京の外延的拡大線上にあるだけでなく、湘南方向からの北上線上にもあることがわかる。

次図は伊勢原市の中の地区が市外居住者によって取得されているかを示したものである。⁽⁷⁾市外居住者の農地取得はほぼ全市域に及ぶが面積的に特に多いのが岡崎、小稲葉、下谷、石田等である。石田地区は厚木市の居住者によってその九〇％が占められ、岡崎地区は九〇％以上が平塚の居住者によって占められる。このように比較的隣接した地域に代替地を求めるのが一般的であるが、小稲葉では平塚七〇％、厚木三〇％、下谷では厚木五五％、平塚四五％というように厚木、平塚更には秦野から入り乱れている地区もある。

譲渡人、譲受人の階層別構成をみると、譲渡人は一・〇〇二・〇ヘクタール層が最も多く、全体の半数を占めている（第3表）。次に多いのが、〇・五〇一・〇ヘクタール層であるが、四六年には二・〇ヘクタール以上層が農地を手離している。一方譲受人は〇・七〇一・五ヘクタール層が全体の五二％をしめている。つまり農地移動を階層別にみると、一つの流れとしては一・〇〇二・〇ヘクタール層の農家がより多く農地を手離なし、それを一階層下の農家が

第2図 伊勢原市における市外居住者の土地取得状況 (昭38~45)



第3表 伊勢原市の階層別農地移動状況（単位：戸，ha）

	昭40（4～12月）		昭46（1～10月）		計	
	譲渡人	譲受人	譲渡人	譲受人	譲渡人	譲受人
例外規定	1	—	1	—	2	—
0.1～0.3	1	—	2	—	3	—
0.3～0.5	3	2	2	5	5	7
0.5～0.7	4	3	7	6	11	9
0.7～1.0	5	3	6	9	11	12
1.0～1.5	3	9	14	9	17	18
1.5～2.0	10	3	6	4	16	7
2.0～2.5	—	—	4	2	4	2
2.5～3.0	—	—	—	3	—	3
計	27	20	42	38	67	58

農業委員会資料より作成

購入していることがわかる。また伊勢原市の農地は前述の如く南北両面から土地取得が行われるだけでなく、全階層にわたって農地の売却が行われている点に注意する必要がある。しかもこの場合移動農地が非常に分散的である。

(二) 印旛地区の場合

下総台地は現在大規模開発が各地で展開され、それに伴っての農地移動も多い。その北総台地のほば中核に位置する印旛地区における農地移動のうち、特に他市町村居住者による農地取得状況を示したのが〔第4表〕である。

まず印旛地区内の移動と地区外の移動の比率をみると、前者が五三・二%で半数を若干上まわっている。地区外取得者の範囲は実に広範で東京都区内から三名（八街二名で四七年申請面積はそれぞれ六七アール、一〇八アール、富里六四アール）、都下稲城市から一名富里村（八五アール）に農地を取得しているのをはじめとして、県内は千葉、東葛飾はもちろん山武郡にまで及んでいる。他市町村に農地を求める場合は、農地所在地の知事の許可をうけなければならないが、現在は耕作距離一五キロメートルを基準として、これ以内なら受理されることになっている。この他農地法による下限規定があつて、新たに取得する農地を含めて五〇アール以上所有していなければ農家として認められず、従つて農地の取得は出来ない。これについても知事の認可が必要とされ

第4表 千葉県印旛地区における他市町村居住者による土地取得状況 (昭47年)

(単位：件，a)

農地所在地 接受人居住地	本 埜	白 井	富 里	八 街	四街道	佐 倉	酒々井	成 田	印 旛	栄	印 西	計	1件当り 平均受 面積
本 埜			1. 198					6. 82	2. 15	5. 58	2. 27	16. 380	23.7
白 井									1. 22	2. 30	6. 63	9. 115	12.8
富 里				3. 136			2. 39	2. 18				7. 193	27.6
八 街			3. 88			4. 46						7. 134	19.2
四街道			2. 29	3. 120		9. 179						14. 328	23.4
佐 倉			1. 11	20. 319	4. 37		1. 28		1. 1			27. 396	14.6
酒々井				1. 30		5. 80		13. 223	2. 21			21. 354	16.8
成 田			19. 628	2. 78	1. 11	1. 12	3. 33			1. 17		27. 779	28.8
印 旛						3. 39					2. 21	5. 60	12.0
栄	18. 455							31. 597			1. 16	50. 1068	21.4
印 西	2. 15	5. 35							5. 80	6. 121		13. 251	13.9
芝 山				4. 87	3. 58		1. 50					8. 195	24.4
千 葉				4. 90	14. 201	17. 360		1. 6				36. 657	18.3
八千代	2. 35					8. 162			2. 62		6. 97	13. 356	19.7
鎌ヶ谷		19. 243									1. 8	20. 251	12.5

船 橋	1.	57 ^{23.}	553				3.	106		2.	91			4.	58	33.	865	26.2						
松 戸		11.	167												11.	167	15.2							
習 志 野		1.	31			2.	58	2.	37					1.	16	6.	142	23.7						
市 川		5.	69											3.	28	8.	97	12.1						
我 孫 子		5.	63											5.	63	10	126	12.6						
沼 南		1.	10											1.	5	2.	15	7.5						
大 栄										2.	73					2.	73	36.0						
多 古										5.	111					5.	111	22.2						
山 武			1.	60	4.	68										5 ₂	128	25.6						
大網白里					2.	62										2.	62	31.0						
東 金					1.	20										1.	20	20.0						
東 京			1.	64	4.	175				1.	85					6.	324	55.7						
計 A	23.	562	70.	1171	28.	1078	48.	1185	24.	365	52.	1021	7.	150	63.	1286	13.	201	14.	226	32.	402	374.	7647
3条有償B		796		1676		4683		3686		1292		4404		677		6014		1237		1645		47.4		30864
$\left(\frac{A}{B} \times 100\right)$		70.8		64.2		33.6		32.1		28.3		23.2		22.0		21.4		16.3		13.7		8.4		24.8

る。このような条件に適合した農家だけが他市町村に農地を取得することができるのである。

さて、四七年における各市町村別三条有償移動をみると、成田、印西、富里、佐倉等が多いが、これらの市町村では自地区内での移動が主である。これに対して本埜村では、三条有償移動のうち七一%が、また白井町では六四・二%が町外居住者によって取得されている。本埜村に農地を多く取得しているのは栄町の農家で、これは大規模宅地造成計画に伴う代替地の取得である。これに対して白井町の場合は、その殆んどが松戸、鎌ヶ谷、船橋等都市化のより進んだ地域の農家によって取得されている。⁽⁸⁾

(三) 他市町村での土地取得要因

農家が他市町村に農地を取得する要因として次の二点が指摘できる。第一は税金対策である。昭和四五年以前には、農家が土地を売却し、その代金をもって住家の新築、代替地の購入、貸家・アパート等の建築資金等に充当した場合、その金額だけ所得税の課税対象から免除されることになっていた。ところが四五年の大都市計画法の施行に伴う税法改正により住家の新築あるいは市街化調整区域での代替地取得の場合を除き、土地売却代金は全て所得税の課税対象になったのである。

これは一方では市街化区域の農地を出来るだけ多く放出させ都市的土地需要に対して供給量の増大をはかると共に、一方では市街化区域内農家に農地保有の道を開くための税制面の方策であった。この税法改正は確かに農家の土地代金の用途を代替地購入に誘導する効果があった。しかし農家が土地売却代金の全てを代替地取得に用いる場合は少なく、いくつかの他目的に使用した残金でできるだけ広い面積を確保しようとする。そうすると既に都市化の進展した、ここで云えば船橋とか松戸市内では調整区域であっても地価はかなり高騰しており、地価が相対的に安い土地を探していくと、隣接の市町村に入ってしまうということになる。もちろん自市町村内に求める場合もあるが、より広い面積の確保を前提とすれば、許可が得られる範囲で周辺市町村にまで及ばざるをえない。現在の許可範囲は前述の如く一五キロメートルが標準である。

第二は資産的土地取得の傾向が強まっていることである。神奈川県では既に三〇年代後半からこの動きはみられて

いたが、現在は千葉県、埼玉県でも見出すことができる。

印旛地区は目下大規模開発が進行中なのでこれに関連した代替地取得もかなり広く行われている。昭和四七年の知事許可実績のうち五〇アール以上取得した農家が四〇戸、一ヘクタール以上取得した農家が一一戸ある。単年度の資料なので属人的土地取得状況を詳らかにすることは困難であるが、この数字をみただけでも、大規模開発に伴う代替地の取得であることはほぼ判断できる。またこれらの相対的に広い面積を取得している農家は印旛地区内に多いこと、千葉県開発庁から土地を購入している農家の存在などもこの判断の裏づけにならう。これは開発途上にある印旛地区の特徴であるが、これ以外の農地取得の一件当りの面積は極めて小規模で（第4表参照）、例えば船橋、市川、習志野、松戸、我孫子、千葉、八千代、鎌ヶ谷等七市の居住者の一人当り取得面積は平均して二二・八アールである。二〇アール前後で果して経営規模の拡大が可能であろうか。例外的には既に出耕作している圃場の隣接地に取得した場合もあろうし、今後更に規模拡大意向があるかもしれない。しかし、現実の動きとして面積的に狭少で分散的であることをみると、市外に求められる農地は農業生産の場としてよりも資産的性格が強いと考えられる。

農地価格は宅地に比して相対的に低いといっても、そこで農業生産をして採算性を保つには高度の集約化か規模拡大によらねばならないが、それだけの広さと集約化した場合の便益性は他市町村では得ることができない。

今日の日本で農地を買入れて経営規模の拡大を計ることは、土地価格の高騰はいうまでもなく、経営的にも極めて厳しい状況にある。ましてや首都圏三〇〜五〇キロ圏においてはそうである。本格的に経営規模の拡大を計るならば、農地の賃貸方式をとった方がはるかに実現性が濃厚である。¹⁰⁾

他市町村に取得した農地の耕作状況については未だ調査がなされていないが、これが行われればその土地取得の本来の目的が一目瞭然とならう。

他市町村に取得した農地を再び売却する動きは、全くなくはないがまだ少ない。これはひとつには、農地法によって農地譲受人の条件が農家に限定されているために、市街化区域あるいは無指定地域の五条転用のように需要者が多くないことによるものと思われる。山林の場合は譲受人に制限がないので、ある一区画の地片が次々に転売されるケ

ースが生じている。例えば前述の関宿町の場合、山林移動における譲渡人の町内・町外居住者別構成をみると、四二年には八五%をしめていた町内居住者が四七年には一五%に減少している。しかも農家による山林の売却面積は年々減少しているにもかかわらず売買される山林面積は増えている。この奇妙な現象は、関宿町の山林が既に投機の対象となり、農家の所有していた山林がまず不動産業者に買取られ、その買入者が再び第三者に売却するという過程をくり返していく結果生ずる現象である。新しく供給される山林は毎年二七ヘクタールであるに對して、売買される山林面積は五一四ヘクタールである。こうした売買がくり返されるたびに価格は引上げられ関宿町全体の地価上昇へとつながっていく。

四、農地移動の階層性

(一) 農地の階層間移動

昭和三六年農業基本法が制定された後で、農地の流動化に強い関心がむけられた時期があった。それは経済の高度成長による農家労働力の急激な流出、農家戸数の減少、これが耕地の再分配をもたらし、農業指向農家の農地取得を可能ならしめ、そして自立経営農家の確立が期待出来るのではないかという、いわば構造的発想であった。ところが現実には農村労働力の都市への流出はあっても、これが即農家戸数の減少にはつながらず、従って農地の流動化は進まないばかりか、所有権の移動を伴わない請負耕作のような経営方法すら発生するにいたった。そこで農地流動化について幾多の調査研究がなされた結果、農家が完全に離農しえない要因として、次のような点が指摘されている。供給側については第一に転業しても他産業で一家を支えられるだけの賃金が得られるかどうかということ、また雇用関係の将来性についても不安が残ること、第二に社会保障のたちおくれ、第三に農地の資産的保有傾向の強いことなど。他方農地を取得する側については、農地価格が農業の収益性以上に高騰していること、また規模拡大をしても必ずしも生産性の向上にはつながらないこと、例えば米の生産費調査によれば二ヘクタール位までは経営面積の増大に伴って生産費の低下が認められるが、それ以上になると鈍化傾向を示すことなどがあり農地の流動性は非常に乏しい

第5表 川越地区の階層間農地移動件数（知事許可分，昭47.7～48.6）

譲渡人 \ 譲受人	譲受人						計	上層への移動	農家数
	0.5ha未満	0.5～1.0	1.0～1.5	1.5～2.0	2.0～3.0	3.0ha以上			
0.5ha未満	23	34	30	23	13	1	124 (23.3)	101	9353
0.5～1.0	33	42	38	26	20		159 (29.8)	84	7148
1.0～1.5	20	40	34	27	15	1	137 (25.7)	43	4846
1.5～2.0	12	21	18	10	14		75 (14.1)	14	2535
2.0～3.0	9	8	6	6	3		32 (6.0)		1240
3.0以上	1	1	2	1	1		6 (1.1)		87
計	98 (18.4)	146 (27.4)	128 (20.6)	93 (17.4)	66 (12.5)	2 (3.7)	533 (100)	242	25227
下層への移動	75	70	26	7	1	1	179		

というのが通説である。⁽¹¹⁾

さて近年千葉、埼玉等で増加傾向にある農地の三条移動はいかなる階層間移動をしているかを示すために作成したのが〔第5表〕である。

この表は四七年七月から一年間の川越地区⁽¹²⁾の農地移動のうち知事許可分で、しかも交換を除いた件数である。移動件数五三三件、譲渡人は全階層に及んでいるが、農家戸数に対する比率をみると、〇・五～二・〇ヘクター層が相対的に多い。

この五三三件の農地移動は申請書によると全て経営規模拡大あるいは代替地取得と記載されているのであるが、実際の階層間移動をみると次のような数字が得られる。つまり、下層から上層への移動は二四二件で全体の四五・四％、上層より下層への移動は一七九件で三三・六％、同階層間移動が一一二件で二一・〇％となる。上層への移動二四二件はとにかく上層へ移動した件数であり〇・五～一・〇ヘクターの農家が〇・五ヘクター未満の農家から土地を購入した場合も含まれている。

全体の移動件数の三分の一は上層から下層へ移動しており、これは耕地の細分化、分散化をもたらしている

る。川越地区では譲受人は小規模層ほど多い。これは農家戸数そのものが多いこととも関連しているが、農地取得が資産保有的傾向が強いとすれば、小規模層ほど一面において代替地の取得に積極的であるという解釈ができるのであるまいか。

(二) 譲渡事由

昭和四十二年以降農林省は毎年農地移動実態調査を実施しているが、そこでは譲渡事由を交換、農業経営縮小、資金取得・負債支払、相手方の要望等に分類している。この調査は各市町村段階の実績を集計する方式をとっているため、現在各市町村でこの農林省分類に従った統計を入手することができるようになった。

印旛地区における譲渡事由をみると相手方の要望が最も多く六三・四%を占めている〔第6表〕。東京から三〇〜五〇キロ圏にあり相対的に地価も安く、しかも大規模開発が進行中であるなど農地に対する需要が増大しているため、「相手方の要望」がこのような高い比率をもたらしているものと思われる。このことは神奈川県津久井町においても相手方要望が半数近くをしめていることによっても理解することができよう。ただ一方において農家の土地の実際売買がどういう形で行われるかもみておかなければならない。農家が土地を売りたい時、買手と直接交渉する場合は少なく、第三者が仲介する。その第三者は地元農家が不動産業を営んでいる場合もある。この仲介者を通して農地購入の意図が伝えられるので、農家には相手方の要望であるかのようにみえる。ところがその土地代金の用途を追ってみると住家の新改築資金に充当され、これが本来の譲渡事由である場合が多い。従って川越市の場合のように家屋新改築のためという一項目を設けておくと、相手方の要望が減少し、家屋新改築が最も多くなる。

首都圏の五〇〜六〇キロ圏の農家にとっては、三〇年代の二〇〜三〇キロ圏の農家の土地ブームを知っており、そうした状態の到来を期待していた面もある。従ってそれが、現実には自らのものになった現在、こうした土地需要による農地の転用移動に対して「土地が売れた」というとらえ方をしている。手離した農地が少ない場合には、たとえ一部を売却しても、今日の農業は集約化されているので一ヘクタール前後の耕地で経営が成立つとの考え方が根強い。そして、現在一ヘクタール前後の土地で集約的経営を成功させている農家は、これまでの経営的發展の上に成立つ

第6表 千葉県印旛地区における譲渡事件数（知事許可分 昭48.1~10）

市町村名	譲渡事由 交換	農業経営縮少			資金取得・負債支払					相手方の要望	その他	計	
		労力不足	経営縮少	不耕作	住宅建築	転業資金	負債返済	生活資金	その他				
四街道		2	11		1	3					1		18
酒々井		1		1	1						2		5
八街	1	5		1	11	1	1	2			19	1	42
富里		1	1			1					8	1	13
印旛	4	1	2		1		1				14		23
白井					1		1				42		44
印旛		1			11			1	2		15		30
本埜		1		1	3				1		9	2	17
栄	2	3			2	1					11		19
佐倉	4	4	4		1			1			12		27
成田	4		1		3	2		1			79		90
その他	1			4	3	1	1	1			8		19
計	16	19	19	7	38	9	5	6	4		220	4	347
比率	(4.7)	(12.9)			(17.9)					(63.4)	(1.1)	(100)	

印旛支庁申請綴より作成

ていること、また三〇年代には集約的商品生産農業への徐走期間をもつことができたが、四〇年代ではもはやそれが不可能に近いという社会的条件についての理解が十分にされていない。

三〇〜五〇キロ圏の農家の土地売却代金の用途をみると、その大部分が住家の新改装、家用車の購入資金として用いられている。この地域では土地需要はあっても、貸家・アパート等都市的土地利用の機会には乏しい。特に市街化調整区域では道路沿いの地区を除いて農地転用は原則として禁止されている。このことはこれらの地域における土地売却がすぐれて財産切り売りの性格をもっていることを物語っている。大都市に近接した地域では農家による貸家・アパートとかゴルフ練習場、駐車場等の経営が行われている。それらの多くは現段階では財産の一次的転換であったり、土地利用型の施設経営であるにせよ、土地の多角的利用が可能であり、都市化に対するひとつの対応策とみることができると

ころが、現在土地移動の激しい三〇〜五〇キロ圏では、このようないわば都市的土地利用の条件がそなわっていない。つまり都市域の拡大によって都市的土地需要が増大したのではなく投機性をもった土地需要のみが先行しているのである。この点において近郊整備地帯の内周部と外周部とは性格が異っている。

ま と め

(一)首都圏における農地移動は、東京を中心としてほぼ三〇〜五〇キロ圏において最も多い。農家の農地取得の一般的要因は、経営規模の拡大を意図する場合と開発によって農地を失った農家による代替地取得であり、これは今日でも各地で行われている。ところが最近農家による資産保有的、投機的農地取得が他市町村での取得も含めて広範にみられるようになった。もちろん表面的には経営規模の拡大、代替農地の取得となっているが、実際には資産保有的性格の強いものである。こうした取得農地は概して狭小且分散的であることよって農業生産の発展にはむすびつきにくい。このような動きは農地価格の恒常的上昇という経済的要因によってもたらされたのであるが、新都市計画法施行後市街化調整区域において急速に増加傾向をみせていることから判断すると制度的要因も強く作用していることがわかる。

(二)この資産保有的農地取得の農地転用(五条)との相異は、前者の譲受人が不特定であるのに対して後者は農家に限定されていることである。それ故農地転用における農外資本の如く一挙に広大な面積を取得することはできない。従って農地価格の高騰が続き、農家の資金的限界をこえると、こうした性格の農地移動は減少する可能性がある。

(三)市街化調整区域での農地取得は、新都市計画法の実施に伴う税法改正によって誘導された側面があり、制度的影響をみのがすことが出来ない。その点で「線引き凍結」あるいは農業振興地域の指定等が実施された場合、農地移動はどうなるか。投機性をもっているが故にこのような土地利用上の規制が大きく作用することが考えられる。一方市街化区域の宅地並み課税がA農地については既に四八年から実施され、C農地についても五二年実施の計画がたてられており、今日都市近郊農家にとって最大の課題となっている。農地の三条有償移動については、こうした制度的要

因と前述の経済的要因との関連において把握されなければならない。今回の報告では、このことについて必ずしも十分な検討をなし得なかったが、今後ともこうした側面から農地移動についての追求を進めていきたい。

注

- (1) 長島弘道「草加市における農家の非農業的土地利用」(『人文地理』二四—一—号、昭和四七年)
- (2) 前田利光『日本資本主義と土地問題』、新評論、昭和四七年
- (3) 神奈川県農政部長地調整課「神奈川県における農地事情」、昭和四六年
- (4) 千葉県開発庁北総開発局「一九七—北総開発事業概要」
- (5) 最近の事例としては、市川市の梨栽培農家が香取郡の下総町(二—一—戸、一五ヘクタール)と栗源町(一—〇—戸、一八ヘクタール)に土地を取得して梨園を造成した。また市川市および鎌ヶ谷市で搾乳業を営んでいた七牧場(この中には昭和初年東京から市川に移転してきた牧場もある)が、四七年長生郡長南町に二〇ヘクタールの土地を取得して、集団的に全面移転した。この他に東金市、大網白里町への個人的移転もある。尚、香取郡の梨園造成については県の開発庁が関係し、長南町の牧場は県農業開発公社が、土地造成を行い、牧場は公社から土地を購入している。
- (6) 東名高速道路と厚木インターチェンジの建設によって農地を失った農家の実態については、神奈川県「東名高速道路開発と農業生産構造」(昭和四三年)に詳しい。
- (7) 土地取得規模については、大字別にドットしたのであるが、市街化区域と調整区域にまたがる地区については、必ずしもそのように作図していない。
- (8) 他市町村での耕作については、各市町村間で毎年交換される出耕作調査によって人員、面積、範囲は把握できる。(例えば船橋市の場合、市川市、八千代市、鎌ヶ谷市等をはじめとして、印旛郡はもちろん遠く佐原市、市原市にまで及んでいる。)但耕作の実態については触れられていない。
- (9) 阪本楠彦「農地政策の理想と現実」(『農業と経済』三九—一—三—号、昭和四八年)
- (10) 梶井功『小企業農の存立条件』東大出版会、昭和四八年
- (11) 中村広次「農地の流動化をどう進めるか」(『農業と経済』三三—一—三—号、昭和四二年)
- (12) ここにいう川越地区とは川越市、所沢市等埼玉県川越農林事務所管内の七市八町村のことである。