農村地域における土地利用・所有の現況との対応関係からみた
筆単位の土地利用不満意識及び利用意向に関する研究A STUDY ON THE CONSCIOUSNESS AND THE INTENTION TO LAND
USE IN RURAL SETTLEMENTS FROM THE VIEW POINT OF THE
FORMATION OF DOMAINS FOR LAND USE AND LAND OWNERSHIP

藍澤 宏*, 山下 仁**

Hiroshi AIZAWA and Masashi YAMASHITA

This paper analyzes the discontented consciousness and the intention to use land, the distributions of them, and the attributes of their owners in rural settlements from the view point of the formation of domains for land use and land ownership. This study confirms the following :

1. The distributions differ in different consciousness or different intention to use land.
The discontented consciousness to use land is related with the zone which the change of land use or the debt and credit of farmland appeared. And there are some intentions of acquiring house lots in central and middle zone in area or maintaining land use with no discontent in outskirts of area.
2. The correspondence of the distributions which reflecting the consciousness and the intention to use land with the attributes of their owners exists.

There are some relations between the intention of acquiring house lots in central zone of area with new moved nonfarmers which have diminutive house lots or between the intention of acquiring farmland with farmers which manage positively in outskirts of area, and others.

3. The correspondence of the distributions which reflecting the consciousness and the intention to use land with the formation of domains for land use and land ownership exists, too.

For example, farmland shifted utilization of land to house use in central zone of area, farmland for debt and credit in border of the settlement, a group of diminutive lots for house or farm, a gathering and dispersion of land ownership by farmer, and others are related with the discontented consciousness and the intention to use land.

Keywords : land use planning, rural region, consciousness, intention

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

近年、農村地域では農村の居住者の多様化に伴い、農用地や非農用地などの土地利用内容や、その利用に対する不満意識・意向も様々になっている。また、離農や高齢化による耕作放棄地の増加や無秩序な非農用地の増大は、生活・生産の場として調和ある集落の空間構成を改変させている。そこで、土地所有者の土地利用不満・意向を潜在的な土地の需要と供給として考え、長期的な土地利用の担保条件として土地利用計画に組込むことは有意義なことであるばかりではなく、利用不満意識と利用意向および利用現況との関係を明らかにすることは今後の土地利用の重要な計画要件の1つとなる。本研究では、農村地域における一筆単位の土地筆の利用不満意識と利用意向について、その内容と位置分布、並びに土地利用・

土地所有の現況の域形成との対応関係を明らかにすることにより、土地利用に対する意識・意向からみた現況の実態と計画上の課題を求めることを目的とする。

(2) 研究の方法

研究の方法として、研究対象地域の全土地所有者について、所有筆に対する一筆ごとの利用上の不満意識と今後の利用意向を把握する。土地所有者の個々の利用不満意識および利用意向に関しては、所有規模等の所有者(所有主体)の属性の相違や、居住宅地の地域の属性の違いによる共通点と相違点、さらに意識・意向の表出する土地筆の位置分布の特徴については土地利用・土地所有の現況の域形成との対応関係から明らかにしていく。

その際、第一に、利用不満意識では、所有筆の地目を「宅地」「農地」「その他の地目」の3つにまとめ、それぞれの利用不満の特性を考察する^(注1)。利用不満内容は、

* 東京工業大学 助教授・工博

** 東京工業大学 大学院生

Associate Prof. of Tokyo Institute of Technology, Dr. Eng.
Graduate Student of Tokyo Institute of Technology

その土地自体に対する利用不満としての素地条件（規模・形状）に対する不満、周囲の状況との関係で生ずる利用不満としての環境条件（接道・水はけ・日照・通風・周囲の土地利用）に対する不満、さらに農地筆では地力・家からの距離・利用規制、およびその他の利用不満に分類し、筆ごとにその内容を求め、内容別の不満筆の位置分布と不満筆を持つ所有主体の属性について考察を行う。利用意向では、居住宅地の拡大・縮小並びに2・3男用の宅地取得、農地の拡大・縮小、並びに商店・貸家等の規模拡大等、所有主体単位の土地利用の意向内容と、さらに具体的な土地に対する処分・利用転換（転用）意向を持つものについては実践的な処分・取得意向として、所有主体の属性・利用不満内容との対応関係、並びに意向別の所有筆の位置分布について考察を行った。

また、第二として土地利用・所有の現況の「域」形成との対応関係については、土地台帳および転用台帳等の台帳データに基づき土地利用・土地所有の現況のそれぞれの域形成を求め、利用不満および利用意向の筆分布との対応関係から、これらの要因並びに土地利用の調整のための要件を明らかにする。そのために土地利用の現況では、利用域の変容として過去15年間の農地転用筆の位置分布、利用の流動化を表すものとして貸借筆の位置分布、および素地条件としての筆規模別の宅地筆・農地筆の位置分布についてそれぞれ考察する。土地所有の現況では、集落における属地領域内の所有筆のまとまりと所有主体の所有規模との関係を表すものとして中心・中間・周辺地区の各集落立地別の経営農地規模類型による農地筆の位置分布を考察する。

分析の方法としては、所有主体の属性に関して「居住位置」「所得構成」「居住歴」「宅地規模」「経営農地規模」「集落」の6つ事柄について比較を行う。居住位置では宅地が密集する地区の中心部・農用地指定区域に属する地区周辺部、およびその中間に位置する地区中間部の3地域に区分する。所得構成ではアンケート調査により農業収入と農外収入の割合によって専業農家・一兼農家・二兼農家・非農家とする。居住歴では同じくアンケート調査により、この地区に住み始めた時期を明治期およびそれ以前・大正期および戦前・終戦後・高度経済成長期・近年の5つに区分する。宅地規模と経営農地規模では土地台帳および農家台帳により規模を集計しランクを付ける。集落では各集落を前記した居住位置の区分に合わせて中心・中間・周辺と位置付け、それぞれについて考察する。

（3）調査対象地区の位置付けと調査概要

調査対象地の選定および調査の概要については、集居および散居集落を含み、地区内への人口流入と非農用地化が顕在化している山形県飯豊町の町場中心であるT地区を選定し、地区内における10集落、約5800筆の土

図一 調査対象地および集落の位置付け

表一 アンケート調査概要と所有主体属性（戸数）

地区	中心A	中心B	中心C	中間D	中間E	中間F	周辺G	周辺H	周辺I	周辺J	計
所専業	1	0	0	2	2	2	5	2	1	0	15
得1兼業	1	2	0	4	2	1	13	6	6	7	42
得2兼業	9	5	4	18	6	5	4	6	8	5	70
成非農家	39	32	15	9	14	9	2	1	7	3	131
不明	12	8	1	2	0	2	1	0	3	2	31
居明治	6	1	2	20	11	7	18	13	15	11	104
住大正	7	18	2	7	4	2	6	1	1	3	51
歴昭和20	12	9	7	4	2	3	1	1	0	1	40
昭和35	24	9	7	2	1	7	0	0	6	1	57
昭和50	9	6	2	1	6	0	0	0	1	0	25
不明	4	4	0	1	0	0	0	0	2	1	12
対象戸数	73	50	26	41	27	19	28	18	29	17	328
回収戸数	62	47	20	35	24	19	25	15	25	17	289
回収率%	84.9	94.0	75.9	85.4	88.9	100.0	89.2	83.3	86.2	100.0	89.0

※ 非農家（アンケートの設問で、所得が「農外収入のみ」に答えたもの）

表二 集落立地別宅地規模分布（戸数）

地区	中心A	中心B	中心C	中間D	中間E	中間F	周辺G	周辺H	周辺I	周辺J	計
宅Ⅰ型	32	28	13	10	11	8	2	0	5	6	115
宅Ⅱ型	23	16	7	13	5	5	8	6	6	5	94
規Ⅲ型	4	1	0	6	4	0	8	3	6	3	35
規Ⅳ型	3	2	0	6	4	6	7	6	8	3	45
計	62	47	20	35	24	19	25	15	25	17	289

規模の設定 Ⅰ型:150坪未満 Ⅱ型:150-300坪 Ⅲ型:300-400坪 Ⅳ型:400坪以上

表三 集落立地別経営農地規模分布（戸数）

地区	中心A	中心B	中心C	中間D	中間E	中間F	周辺G	周辺H	周辺I	周辺J	計
経Ⅰ型	0	1	0	4	3	4	18	11	7	6	54
営Ⅱ型	0	1	0	2	1	1	0	1	4	2	12
農Ⅲ型	1	0	0	5	2	1	2	2	5	2	20
地Ⅳ型	6	3	3	11	2	1	2	0	2	1	31
規Ⅴ型	19	18	7	8	8	4	2	1	6	3	76
規Ⅵ型	36	24	10	5	8	8	1	0	1	3	96
計	62	47	20	35	24	19	25	15	25	17	289

規模の設定 Ⅰ型:2.0ha以上 Ⅱ型:1.5-2.0ha Ⅲ型:1.0-1.5ha Ⅳ型:0.5-1.0ha
Ⅴ型:0.5ha未満 Ⅵ型:農家以外（農家台帳にないアンケート回答者）

地についての土地台帳・農家台帳・転用台帳の解析、および土地所有者に対する1筆ごとの利用アンケートの調査分析を行った^{注2)}。対象地であるT地区は、地区中心部では宅地が集積する密居形態をとり、中間部では集居形態をとり、周辺部では圃場整備の行われた水田地帯に宅地が散在する散居形態を形成している。また、中心部には町役場・町民センター・中高等学校等の拠点公共施設が設置されている。

対象地の各集落の位置付けを図一に、また、アンケート調査の概要と対象地における集落立地別の宅地規模分布および経営農地規模分布を表一から表三に示す^{注3)}。

不満内容 (分類別)	宅地	農地	その他
意向内容	素地 環境	素地 環境	素地 環境
宅地拡大	●○○○+	●○○○+	●○○○+
宅地縮小	-	-	-
農地拡大	+○○++	+○○++	+○○++
農地縮小	-	-	-
2・3男宅地	++○	++○	-
貸し地経営	-○	++○	-
商店拡大	++-	++-	-
自家菜園	++-	-+	○●○
現状維持	●●●●●	●●●●●	●●
農地処分	++++○	○○○+	○+
非農地処分	-	++○+	●●●
宅地取得	○○	+++	●●○+
建用地取得	++	○++	-
農地取得	-+	-○++	-
駐車場取得	-	-	+○
物置き取得	-+-	-	○
その他取得	-+	-	-

凡例 無:0% -:0-5% +:5-10% ○:10-30%
●:30%以上

数値は各属性毎の利用意向の主体数/不満内容毎の各主体数×100%

図-6 所有主体単位による利用不満意識と
利用意向との対応

て図-6に示す。表の値は、それぞれの利用不満内容を持つ所有主体を母数とする利用意向内容別の主体数(%)を表している。素地条件・環境条件・その他条件ともに不満を持つ所有主体の不満のある土地利用に対する拡大・取得意向が現れており、数的には少ないがその他利用地の不満を持つ地区中心部の非農家の所有主体で具体的な処分・取得意向との関係が強いなど、利用不満意識が意向に反映されることが示される。

(2) 意向別にみた所有筆の位置分布

次に、所有主体単位に利用意向について分類し、その意向内容別にみた所有主体の所有筆の位置分布により、所有筆分布からみた利用意向の位置的な広がりについての考察を行う。拡大・縮小意向を持つ所有主体の所有筆の位置分布を図-7に、現状維持意向でありかつ利用不満を持つ所有主体の所有筆の位置分布を図-8に示す。

宅地の規模拡大意向を持つ所有主体の所有筆は地区中心部に多く分布しており、拡大の可能な候補地を持たない場合が多い。また、地区周辺部の圃場内にも拡大意向が若干分布し、利用域から外れた位置における意向が存在する。

農地の規模拡大・縮小意向では、所有筆が地区中間部における集落の属地境界部に多く分布する。また、地区周辺部では規模拡大意向を持つ所有主体の所有筆が広く分布し、経営規模拡大に対する利用意向を反映する所有筆がまとまった一つの域を形成している(図-7)。

図-7 規模拡大や縮小等の顕在意向を持つ所有主体の所有筆の位置分布

図-8 利用不満のある現状維持意向を持つ所有主体の所有筆の位置分布

一方、不満内容との対応からみた現状維持意向を持つ所有主体の所有筆分布をみると、現在の利用に不満が少なく意向も現状維持である安定型意向の所有筆が周辺部に広く分布し、宅地筆・農地筆に不満を持ちながら現状維持意向を持つ不満意識の潜在型意向の所有筆が中心部・周辺部にそれぞれ分布している。

すなわち、宅地筆が密集し農地筆が介在する地区中心部では、顕在的な規模拡大意向に対する拡大候補地がない場合や農地利用域内に宅地筆の取得意向がある場合など、土地利用上の調整が必要とされる利用域となっている(図-8)。

以上により、所有主体単位の土地利用意向および意向別による所有筆分布について、1) 意向内容では、全体的に現状維持意向が過半数を占めるが、宅地の規模拡大・取得意向(2割)や、農地の拡大・取得および縮小・処分意向(1割)等があること、2) 宅地の拡大・取得意向は地区中心部の宅地規模の小さい転入非農家主体、農地拡大・取得意向は主に一兼農家主体、農地縮小・処分意向は小規模農家主体のように意向内容と所有主体属

性とが対応し、利用不満意識とも対応すること、3) 利用意向からみた所有筆分布では、意向内容によって所有主体ごとの所有筆の分布する位置がゾーン化し、その不満内容および意向内容がその地域における重点的な整備課題となっていること、が明らかになった。

4. 土地利用・土地所有の現況と利用不満・意向との対応

(1) 農地転用筆・貸借筆、および筆規模の分布からみた土地利用の現況との対応

過去15年間の農地筆の転用件数の経年変化と農地貸借規模分布を図9・図10に、さらにその転用筆および貸借筆の位置分布を図11に示す。

農地転用は小規模宅地への転用が多いが、昭和60年以降では大規模な面積を必要とする駐車場や資材置場への転用件数が増加している。農地の貸借関係では地区内における地主小作関係の貸借と転作を目的とする地区外への貸借がある。これらを位置分布でみると、農用地区域における白地区域に含まれる地区中心部の県道沿いに5条転用による非農用地化が多く、また、各集落の属地境界部には貸借地が分布する。このことを利用不満・意向との対応から考えると、地区中心部や集落属地境界部における利用変容や利用の流動化が顕在化している域と不満・意向が潜在化した域の重合する実態が示され、利用域の大きさおよび域の位置に対する調整や、利用域内の土地利用の純化および共生化に対する検討の必要性が示される。

次に、宅地筆および農地筆の規模別の位置分布を図12と図13に示す。宅地・農地共に規模が狭小な筆は不満意識や規模拡大意向の多い地区中心部の生活道路沿いに多く分布している。このことは小規模農地の宅地筆

図9 農地筆の転用件数・面積の経年変化

貸借規模	I型(大規模)							II・III型(中)							IV・V型(小)						
	a	b	c	d	e	f	g	a	b	c	d	e	f	g	a	b	c	d	e	f	g
借a	●	+	○					●							●					+	+
地b	◇							◇							+						
規c	◇		+					○							+						
模d	◇							○							+						
e	◇	+	+		◇										+						
f	+	+	+		+																
g							+														

a:なし b:0.1ha未満 c:0.1-0.3ha d:0.3-0.5ha
e:0.5-1.0ha f:1.0-1.5ha g:1.5ha以上
凡例 無:0-1% +:1-5% ◇:5-10% ○:10-20% ●:20%~
数値はランク毎の主体数/類型全体の主体数×100%

図10 経営農地規模類型からみた農地貸借規模分布

図11 農地転用筆および農地貸借筆の位置分布

図一12 規模別の宅地筆の位置分布

図一13 規模別の農地筆の位置分布

図一14 各集落地別の経営農地規模類型からみた農地筆の位置分布

化や宅地筆の分筆等が集積しがちである地区中心部における利用規制に対する課題を示すものと考えられる。

(2) 集落地別の経営農地規模類型による農地筆分布からみた土地所有の現況との対応

中心・中間・周辺地区の各集落地別の経営農地規模類型による農地筆の位置分布を図一14に示す。

大規模農家の経営農地筆は主として地区周辺部の居住宅地筆を中心としたその周囲に団地的に分布しているが、小規模農家の農地筆は地区中心部に介在的に、丘陵部および属地境界部には乖離的に分布している。また、地区中間部では経営規模の異なる農家の農地筆が混在的に分布し、これらのことは地区周辺部において同一階層主体による所有筆の団地的なまとまりが存在し、利用意向に対する合意形成がされやすいのに対して、中心部および中間部では経営規模の異なる農家主体、あるいは農家・非農家といった所得構成の異なる所有主体に、より所有が混在化するために複数属性の主体間での意向調整が必要となることを表している。

5. まとめ

米作を中心とする農村地域の町中心地区である山形県飯豊町T地区10集落地における土地所有主体による所有筆に対する利用不満意識と利用意向、並びに台帳による土地利用・土地所有の現況の域形成との対応関係を通じて、以下のことが明らかになった。

(1) 利用不満意識・利用意向による所有筆の「域」形成

所有筆に対する利用不満意識・利用意向では、宅地が密集し非農用地化が顕在化している地区中心部における宅地筆の利用に対する規模・形状、接道条件等の不満や介在農地筆の利用に対する環境条件の不満、複数の集落

による所有農地が混在する属地境界部における農地筆の利用に対する接道条件・水はけ等の不満など、土地利用に対する不満意識が地域の土地利用の変容や農地貸借、利用の混在が生じている位置に存在する。さらに地区中心部および中間部では不満に対応した拡大・取得意向、周辺部では利用に不満がなく現状維持意向が存在し、それらの意向を持つ所有主体の所有筆の分布特性の違いが示された。すなわち、宅地の密集度や宅地筆と農地筆の競合状況、並びに圃場整備の有無など、その場所における現況の土地利用の実態に即した不満意識および利用意向があることが明らかになった。

(2) 利用不満意識・利用意向の所有主体単位の属性対応からみた主体形成

利用不満意識および利用意向の土地筆の域形成に対応し、地区中心部の宅地筆不満および拡大意向に対する小規模宅地を持つ新規転入非農家主体や周辺部の農地筆拡大意向に対する戦前からの1兼農家主体、および農地縮小・処分意向に対する小規模経営農家主体等、利用意識・利用意向と所有主体の属性との対応関係が明らかになった。

(3) 土地利用・土地所有の現況との対応関係からみた利用不満意識・利用意向の形成要因と調整課題

地区中心部および中間部の農用地白地区域内における4条・5条の農地転用筆や集落属地境界部の農地貸借筆の位置、宅地筆および農地筆の規模分布での狭小な筆の団地化、並びに経営農地規模階層による所有筆の団地化と分散化といった、それぞれの利用不満意識・利用意向との対応関係が示され、このことから利用不満意識・利用意向を実際の計画に移行していく過程において、今後の利用域の大きさや位置・利用規制・意向調整等の計画的な調整課題に対し現況の土地利用・土地所有の域形成を把握することの有効性を明らかにした。

今後の研究の課題としては、今回の研究により明らかにされた利用意識・利用意向による所有筆の域形成に対して土地利用条件が異なる地域での結論の確認と、問題点として示した意向を持つ所有主体と持たない所有主体の双方を含む主体間の土地利用「域」の調整方法の検討が必要であると考えられる。

注

- 1) 利用地目は、アンケート調査により所有地について1筆ごとに現在の利用状況を尋ねている。
- 2) この調査は、昭和63年7月に行った山形県飯豊町T地区土地利用計画基礎調査における地区内1筆地土地利用調査を基にしている。
- 3) 表一1の非農家計131戸と表一3の「農家以外」96戸の35戸の差は、農家台帳に存在する経営規模が小さい農家の中でアンケートの所得構成の設問に「農外収入のみ」と答えた家により生じている。
- 4) 表一4において、アンケートに回答のあった筆数の合計と土地台帳による地区全体の5813筆との差は、アンケート対象外である道路・水路・公共用地など2600筆(47.7%)67ha(10.0%)、実際の回答が少なかった丘陵部の山林筆533(9.2%)329ha(48.8%)、および回答されなかった所有筆により生じている(今回の調査では公共主体は聞き取り調査のみであり、アンケートの対象外となっている)。
- 5) 図一4において、昭和50年以降の居住者が農地を所有することについては、以前から地区内に農地を所有していた人が、その期間に地区内に転入してきた場合に該当する。
- 6) 具体的な取得・処分等の意向とは、アンケート調査票で現時点において「可能ならば取得、あるいは処分・転用したい土地があるか」尋ね、さらに、その位置について聞いたものをさしている。

参考文献

- 1) 藍澤 宏、山下 仁：土地の需要・供給関係からみた地目変換筆・所有権移転筆の分布変容と土地所有主体形成—農村地域における土地の利用域形成からみた土地利用計画に関する基礎的研究 その1—、日本建築学会計画系論文報告集、No.408, pp.81~92, 1990
- 2) 藍澤 宏ほか2名：農村地域における土地利用の実態および不満意識・利用意向からみた土地利用形成要件に関する研究「その1」から「その3」、日本建築学会大会学術講演梗概集E, pp.933~938, 1989
- 3) 農村生活総合研究センター：農村地域における中心(拠点)集落の空間構成と整備課題に関する研究, 1987
- 4) 和田照男編：地域農業振興と農地利用計画—計画実践事例と計画手法—、地球社, 1986
- 5) 富田正彦：現代農村計画論、東京大学出版会, 1984
- 6) 木内信蔵：地域概論—その理論と応用—、東京大学出版会, 1968

(1990年6月10日原稿受理, 1990年12月5日採用決定)