

＜特別研究会報告要旨＞

(5月21日)

都市近郊における農地転用

——日英蘭の比較分析——

(専修大学) 森 宏

「軒伝いにいけば東京から大阪まで地面を踏まずにいける」。これは、昭和40年代のはじめ頃、東畑四郎氏(元農林次官)から個人的にお聞きした言葉であるが、その後ほとんど全国的に拡がったすさまじい「ミニ開発」(urban sprawl)を巧みに予見している。

この点昨秋訪れた欧州では、可住地に対する人口密度に関してわが国と大差ない英国やオランダでも、一旅行者の印象に過ぎないが、日本とは随分違っている。ロンドンのキングス・クロス駅からスコットランドの方ヘインターシティで25分も北上すると、見渡す限りの緑地(「グリーン・ベルト」)がひろがっている。アムステルダム、ハーグ、ロッテルダム、ユトレヒトなどの大都市から形成されるランドスタットは、中心部(「グリーン・ハート」)を列車や車で横切ると、園芸国だけあって温室は多いが大半は広大な農地で、牛や羊がのんびり草を食み、ここに所得水準の高い1千万人近い人口が居住しているとは思えない。

日本では、都市周辺部で収益還元価格が仮に1反歩(300坪)50万円の農地が宅地に転用されると、容易に坪30~50万円になる。農業的利用と都市的利用の比、“multiplier”(倍数)ーアバディーン大のD. アダムスーは、180~300倍である。地方の中小都市の周辺でも都市化が虫食い状に進むと、調整区域や農振地区域内の農地も、将来の開発期待で耕作目的の価格も、収益還元価格をはるかにこえて騰貴する(“float”, 前出アダムス)。これは、農地購入による経営の規模拡大を著しく阻害

している。

この点に関し欧州の事情はどうか。渡欧前に予想しなかったことだが、英国ではロンドンやバーミンガムなどの大都市周辺に限らず、1975年頃から住宅用地の価格が急騰し、最近“multiplier”が200~300倍あるいはそれ以上に達していると言われる(レディング大エバンス; ケンブリッジ大ピアスほか; 前掲アダムス等)。典型的にはエルソンほかの“Green Belt Barrien to Affordable Housing”(TCP, 1966)という形で、農地の開発規制の緩和を求める声が都市住民の間に高まっている。

それに対し、オランダでは“multiplier”は2~3倍と著しく低く、ここ10数年間ほぼ安定している(相対的に極めて高価な造成費は除いて)。

これらの違いは何か。オランダではスエーデン同様、開発の大半(70~80%)は市町村の手で行われているからとの考えがある(エバンス)。しかし農地の実収は通常、補償費もいれ収益価格の2~3倍の高さで、殆ど強制収用の手段に訴えることなく行われてきた事実を指摘しておかねばならない(ナイメーヘン大ニードハム)。

他方、わが国では転用が自由な市街化区域の農地の多くが、都市計画法(1968年)にうたわれた「おおむね10年以内に(優先的かつ計画的に)」市街化(転用)されなかった事実がある。単に開発規制を緩和するだけでは、multiplierの値を引き下げるのには充分でないと思われる。

オランダに学ぶべきことは、農地の転用は高い社会的基準(例えば公共用地のための減反は50%以上)に従い、費用は農地の所有者/開発者/買手が100%負担することではなかろうか。費用を充分負担することなく転用価格が上がり続ければ、投機的資産保有の動機は当然強くなるだろう。