

## 農村計画学・第2回「非農用地換地制度と土地利用秩序形成」

山路永司

[http://home.e07.itscom.net/yamaji\\_u.html](http://home.e07.itscom.net/yamaji_u.html)

## 1. 農村の変化

- (1) 農業集落とその変化

## 2. 土地利用計画の必要性

- (1) 国土利用とその変化、土地利用の不可逆性
- 
- (2) 土地利用変化の要因と影響、望ましい土地利用計画

## 3. 国土利用計画の体系（一部復習）

- (1) 法定土地利用計画の構成
- 
- (2) 計画区域の重なりと調整
- 
- (3) 都市計画法および農振法による農村地域の類型
- 
- (4) 農村土地利用計画

## 4. 農業生産環境の整備

- (1) 水田だけの圃場整備
- 
- 農地の生産性（土地生産性、労働生産性）を上げること
- 
- 誰の土地をどこに配置するかが課題 → 換地処分が必要
- 
- (2) 圃場整備と土地利用の秩序化
- 
- 水田が主だが、水田だけではない
- 
- 従来通りの土地利用だが、使い勝手をよくする・・・田、畑、宅地、墓地、山林（この図は疑問）
- 
- 面積は、変わらない、もしくは、減少
- 
- 従来通りの土地利用だが、面積を広くする・・・国道、宅地
- 
- 従来の土地利用が消滅する・・・ヤブ
- 
- 新しい土地利用のために用地を捻出する・・・工場、公園、ライスセンター、農道（新設）

## 5. 換地制度

- (1) 換地処分のしくみ

換地という言葉に注意：換地（処分）、換地（制度）、（従前地に対する）換地

普通換地（照応換地）	区域区分別、照応、地積を大幅に変化させない
不換地	換地なし
創設換地	従前地なし。原資は、共同減歩、不換地、特別減歩
特別減歩	大幅に減らす。
特別増歩	大幅に増やす
機能交換	同じ(以上の)機能を発揮すればよい
異種目換地	区域区分別が異なる

- (2) もしも換地制度がなかったら

計画作成（次項参照）→筆（ひつ、所有・登記の単位）を分ける：分筆（ぶんびつ）→  
→交換：等価交換でないと売買になる、実際難しい→合筆（合筆）→登記

- (3) 換地処分の実際

現況図を認識し（共有し）計画図をつくる・・・比較的合意を得やすい（反対者がいれば別）  
誰の土地をどこに配置するか？  
方式を先に決める必要がある

- ・土地評価の方式
- ・配置の原則：従前地に近いところ（距離、重心など）がよさそうだが・・・  
→多くの人を中心に集まってくる  
何らかの序列に従って、順次決めてゆく  
(公平さ・合理性を満たすことよりも合意することが重視されることもある)

## 6. 非農用地換地

- ・概念図
- ・非農用地換地の手法
  - 無償の共同減歩 → 皆が使う土地改良施設
  - 有償の共同減歩 → 皆が使う施設で、より公共性が高い
  - 不換地・特別減歩 → さらに公共性が高いもの
 ※影響を受ける人が誰かによって、可能な土地利用が異なってくること  
異種目換地・・・個人ベース。何でも勝手に許されるわけではない。
- ・一事例（異種目換地による分家用地確保）

## 7. 緑農住事業

- ・緑農住区開発関連土地基盤整備事業（緑農住事業）
  - 土地改良事業は、本来は農振地域のみで行われる。
  - 本事業は、優良農地の確保と住宅用地や公共用地等の確保を図るために、市街化区域も含む。
- ・市街化区域、市街化調整区域（農村地域でもある）を決めても、その通りに進まないこともある。
  - 線引きを見直す →そのうえで、不都合を調整する
- ・松本市芳川小屋地区 スライド
  - 線引き変更→土地交換
- ・福井市六条和田地区
  - STEP 1 線引き変更
  - STEP 2 線引き変更による影響の調整
  - STEP 3 農区内の整備
  - STEP 4 住区内の整備

## 先週の出席票より

質問：11月1日のレポートについて、詳細と気をつけるべきことが知りたい

回答：興味ある農村地域(地方、村、集落)を選び、どのようなところかを説明する。

その地域が抱えている課題、その地域における改善すべき事項を述べる。

→説明や課題については、事実について出典を含め正確に書くこと。

改善すべき事項については自らの豊かな発想に期待します。

質問：授業内の発表について、詳細が知りたい

回答：→レポートで書いてもらう内容です。

## レポート内容の発表について

発表 8-10 分間、説明資料（文章あるいは ppt）を発表前日までに提出する。→印刷配布する。

修正レポートを追加提出してもよい。

あるいは

発表なし、修正レポートを提出する。二回目の発表日。

評価に差はつけない。