

# 国土利用の長期推移と農業

常務取締役 内田多喜生

## 1 2つの報道

2024年9月18日国土交通省から公表された7月1日時点の都道府県地価調査は多くのメディアで取り上げられ、全国で最も価格が上昇した商業地10地点のうち5地点を熊本県の菊陽町、大津町が占めたことに注目が集まった(第1表)。また、同年6月の各種報道では2021年10月以降菊陽町、大津町を含む菊池地域2市2町で、農地転用が約164haに上ったと熊本県が明らかにした(2024年6月21日付日本農業新聞等より)。

この2つの報道の背景には周知のとおり世界最大級の半導体メーカーの同地域進出がある。国土交通省の紹介コメントでも「菊陽町や大津町、合志市では、令和3年11月に台湾の大手半導体メーカー(TSMC)が菊陽町への工場建設を発表して以降、関連企業も含めた従業員向けの住宅のほか、事務所や店舗、ホテル等の多岐にわたる需要が旺盛となっており、住宅地・商業地・工業地ともに地価は高い上昇」とある。

工場誘致等のために大規模な農地転用が行われ、それによる経済活性化への期待が商業地の大幅な地価上昇を生じさせたとみられる。

## 2 国土利用の長期推移

熊本県への半導体企業進出のケースにみら

第1表 都道府県地価調査商業地変動率上位

(%)

順位	基準地番号	都道府県	市町村名等	変動率
1	大津5-1	熊本県	大津町	33.3
2	大津5-301	熊本県	大津町	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊陽町	32.5
4	白馬5-2	長野県	白馬村	30.2
5	大津5-2	熊本県	菊陽町	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市	27.1
7	菊陽5-2	熊本県	菊陽町	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市	24.5
10	千歳5-2	北海道	千歳市	24.2

資料 国土交通省「令和6年地価調査 変動率上位順位表(全国)」

れるように、経済活動の活発化は周辺農地に大きな影響をもたらす。

背景には、日本の国土の約7割を森林が占めるうえ、その森林も急峻な地形で平地が少ないことがある。そのため第二次大戦後経済成長と人口増加で工業、商業、住宅用地などの需要が高まった際、農地の開発圧力が急速に高まった。

例えば、第2表は、1965年と2020年の日本の土地利用状況を比較したものである。

1965年時点での国土総面積3,771万haは2020年時点で3,780万haとほとんど変化していない。うち7割を占める森林面積も1965年の2,516万haから2020年の2,503万haへとわずかな減少に留まる。

しかし、総面積と森林面積以外は大きく変化している。最も減少したのは1965年時点で602万haあった農地である。2020年時点では437万haへと165万haも減少している。一方、最も増加したのは、宅地(住宅・工業・商業用地等)で112万ha増加した。道路の60万haと合わせると172万haの増加となる。これは農地の減少面積と計算上はほぼ等しくなる。ここから農地減少には、経済活動や人口増加に伴う農地転用の影響が大きかったことがうかがえる。

## 3 農地転用と経済環境

農地転用は、経済環境により大きく左右さ

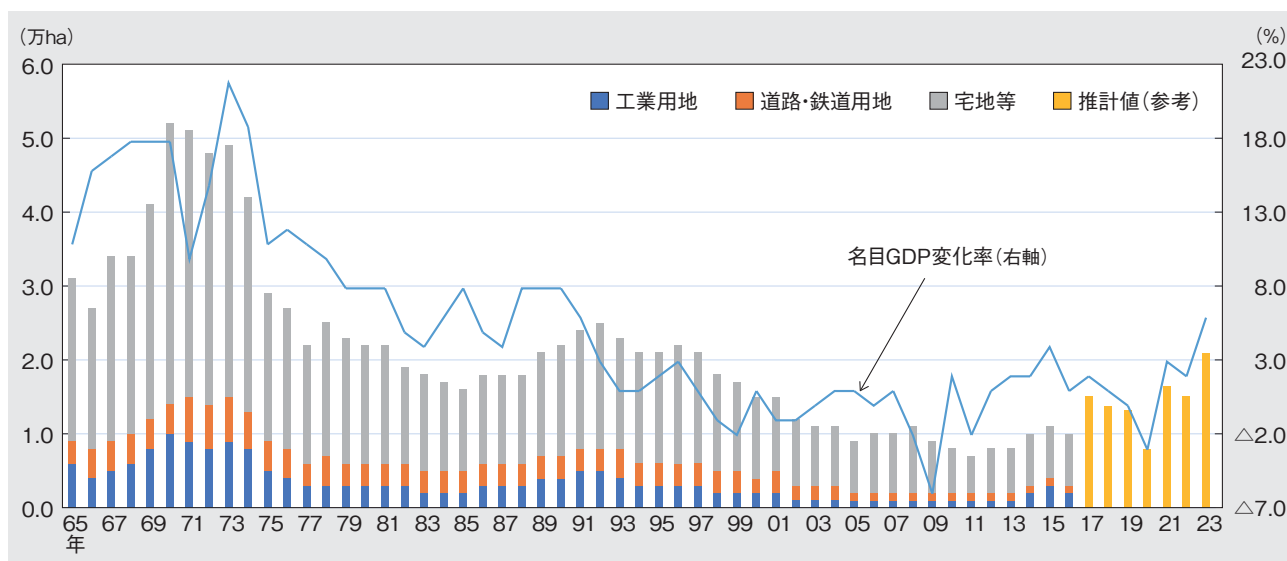
第2表 日本の国土利用の推移

(万ha)

	1965年	2020年	増減面積
農地	602	437	△165
森林	2,516	2,503	△13
原野等	105	31	△74
水面・河川・水路	111	135	24
道路	82	142	60
宅地(住宅・工業・商業用地等)	85	197	112
その他	270	334	64
総面積	3,771	3,780	9

資料 国土交通省「国土の利用区分別面積」

**第1図 耕地の人為かい廃のうち農外要因とみられる面積推移と名目成長率**



資料 農林水産省「耕地及び作付面積統計（1965～2016年）」、内閣府「平成20年度年次経済財政報告（GDP統計）」（1965～1994年）、  
「国民経済計算（GDP）四半期別GDP速報 時系列表 2024年7～9月期」（1995～2023年）  
(注) 2017年以降のかい廃面積は名目GDP変化率を説明変数にして回帰分析により推計した参考値

れる。第1図は、1965年以降の耕地のかい廃（他の地目への転換）面積のうち、主に経済活動や人口増加の影響とみられる面積（工場用地、道路・鉄道用地、宅地等）の推移をみたものである（2017年以降は筆者推計の参考値）。

同図から1965年以降のかい廃面積は、2つのピーク（いわゆる列島改造ブームとバブル経済期）がみられる。そして、この時期までは名目経済成長率も高く推移している。一方、バブル崩壊後の長期の経済低迷期には、日本人口も減少に転じるなか、かい廃面積も減少していく。

一般に名目経済成長率が高い時期は、経済活動の活性化に伴う民間投資などの実需の土地需要は高まるとみられる。また、インフレ期でもあり実物資産価格の上昇傾向も強まることからこのような動きになったとみられる。

#### 4 足元の状況をどうみるか

日本経済は長期にわたるデフレ時代からインフレ時代に入ったとの見方もある。経済活動が活発になれば前記のように農地転用の圧力も高まっていくことが予想される。さらに、2023年10月には半導体など重要物資の生産工場の誘致に向け、農地、森林など開発に制限のある市街化調整区域で自治体が建設許可をしやすくする規制緩和を政府は打ち出してい

る（2023年10月5日付日刊工業新聞等より）。

このように、さらなる農地転用が足元で進められる状況にあるとみられるが、このことは食料安全保障面からみて大きな問題を抱えかねないとみられる。一方で、農業への影響をできるだけ軽減するとの前提のもと、経済活性化の方策の一つとしてそれが必要な状況があることも否定できない。

日本は限られた平地で利用目的の異なる主体が競合するなか、農業環境の悪化も加わりとくに農地が大きく減少した。それが足元の食料安全保障の議論の一つの要因ともいえる。また、2024年6月には、農地の総量確保と適正利用のための農振法等改正法も成立している。

総量としての農地保全のためには、無秩序な開発に対する歯止めとしてのゾーニング強化など抑制策とともに、代替農地の確保や新たな農地造成、他用途からの農地復旧（内田（2022）参照）も含め多面的な検討が必要とみられる。

#### <参考文献>

・内田多喜生（2022）「農業生産構造の変化と食料自給力の課題」『農林金融』9月号

（うちだ たきお）