1. 農業・工業・運輸および住宅用地の造成
2. 土地の価格

1. 農業・工業・運輸および住宅用地の造成

わが国は1945年以降、北海道、東北、関東、九州の各地方を中心に、大規模な農業用地の造成を行なってきた。これらのうちの多くは、北海道では台地や原野を、その他の地方では火山の山麓を開墾した造成地である。また八郎潟（干拓面積約1.7万ha）をはじめとする海面や内水面の干拓、埋立による土地造成が各地で行なわれてきた。これらの造成地はおもに田または畑として利用されている。さらに近年は草地の造成が盛んに行なわれている。

わが国の工業の発展にともない1955年頃から工業用地の造成が盛んに行なわれるようになった。臨海工業地域はおもに埋立による造成地に、内陸工業地域はおもに農用地と林地の転用による造成地に立地した。

住宅用地の造成は、人口の都市集中にともなって各地で行なわれているが、東京、大阪、名古屋の三大都市圏の造成面積がとくに大きい。

1970～1972年の3年間に土地利用の転換がおこなわれた土地は37万haで、国土面積の約1%にあたる。転換前の土地利用別割合は、農用地49%、林地48%、埋立地3%である。転換後の土地利用別割合は、住宅用地24%、公園や空港、港湾などの公共用地12%、工業用地8%、ゴルフ場などのレジャー施設用地6%、その他の都市的利用地7%、農用地31%、林地11%である。

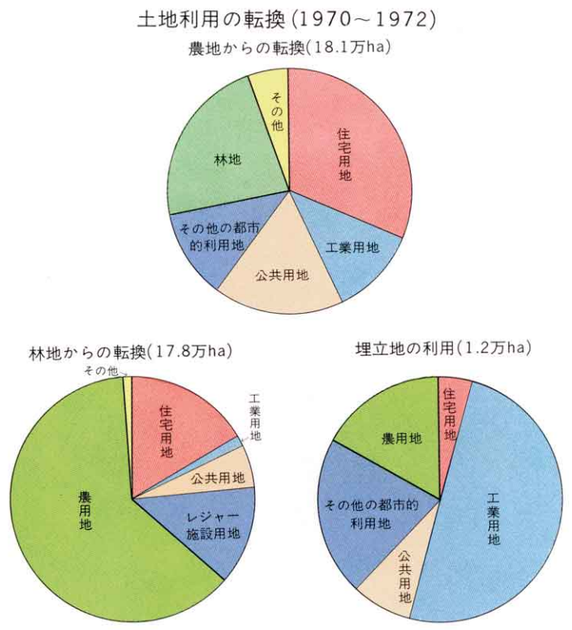
〔凡例と作図の要点〕

この図は、1950年以降の農業、工業、運輸および住宅用地の造成のうち1件あたり面積が10ha（ただし農業は300ha）以上のものを表示した。造成は、干拓、埋立などのほか、土地利用の計画的な転用や開発をふくめたが、住宅地等の区画整理と農用地等の耕地整理などは対象としなかった。それぞれ所管の各省と都道府県資料によったが、資料の整備状況と造成の定義の不統一などの理由により、都道府県ごとの造成記号の表示に若干の精粗があると思われる。

〔資料〕

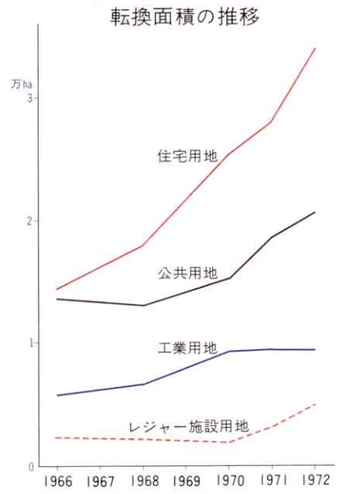
1．各都道府県資料
2．農林省，通商産業省，運輸省，建設省資料
3．国土庁，昭和50年版国土利用白書

土地利用の転換（1970～1972）



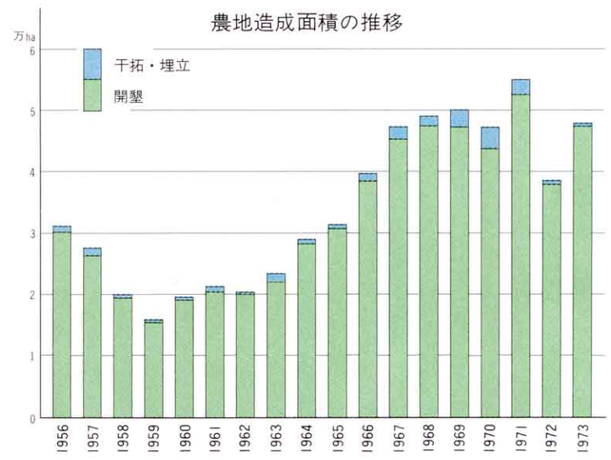
（国土利用白書から作成）

都市的土地利用への転換面積の推移



（国土利用白書から作成）

農地造成面積の推移



（農林省統計表から作成）

2. 土地の価格

わが国の土地の価格は1974年まで一貫して上昇してきた。1936～1974年の間に、卸売物価は600倍、消費者物価は880倍、国民総生産額は7400倍になったのに対して、市街地（住宅地）の価格は8300倍に上昇した。1955～1965年の間は工業地の価格の上昇率が住宅地のそれより高かったが1965～1974年の間は逆に住宅地の価格の上昇率が工業地のそれを上まわるようになった。1972～1973年は法人の活発な土地投資によって、農地と林地の価格の上昇率が住宅地のそれを上まわった。1973年からはじまった総需要抑制政策は土地の価格の上昇抑制にいちじるしい効果をもたらし、1975年1月1日の土地の公示価格は前年1月1日のそれとくらべて、全国平均で9.2%下落した。

住宅地の価格の地理的分布をみると、東京、大阪、名古屋の3大都市圏に高価格の土地が集中している。東京圏の住宅地価格の価格別分布をみると、1 m²あたり6万円の土地がもっとも多く15.2%をしめ、この価格の土地は東京駅からおおむね40km前後の地域に分布している。

〔凡例と作図の要点〕

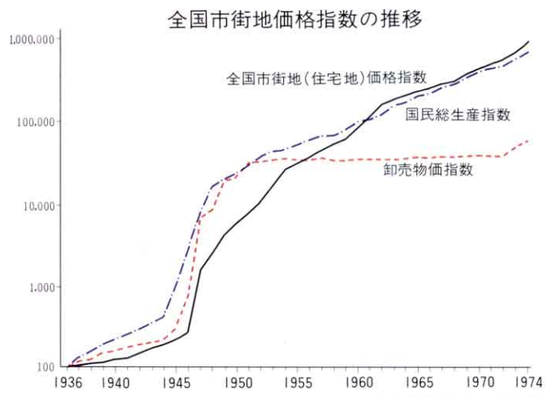
地価公示法（昭和44年法律第49号）によって、国土庁土地鑑定委員会は都市とその周辺の地域などで標準地を選定しその正常な価格を判定し公示することになっている。

この図は1975年1月1日現在の地価公示の標準地約15,000地点のうち、住宅地として利用されている約8,800地点をとり出し、その公示価格を等値線で表示した。

〔資料〕

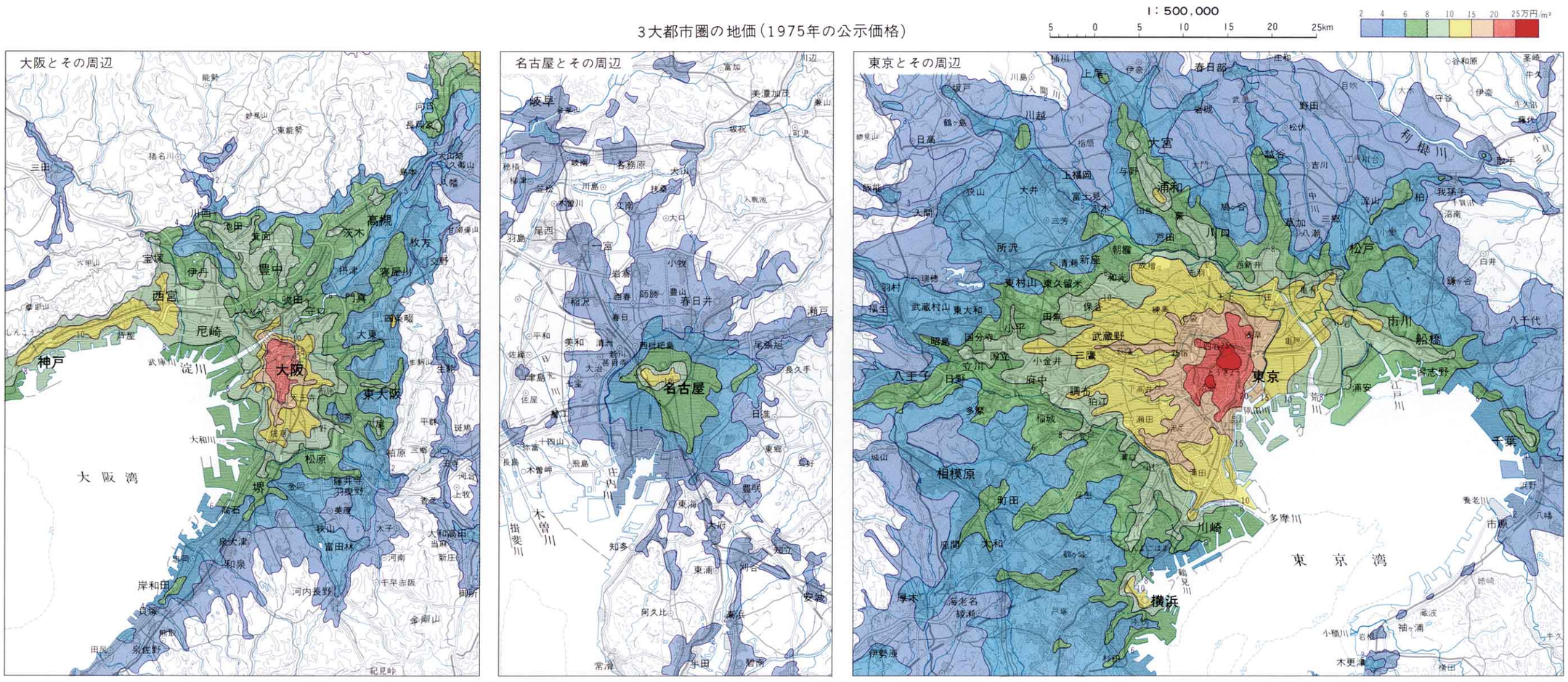
1．国土庁，標準地の公示価格（昭和50年1月1日）
2．国土庁，昭和50年版国土利用白書

全国市街地価格指数の推移



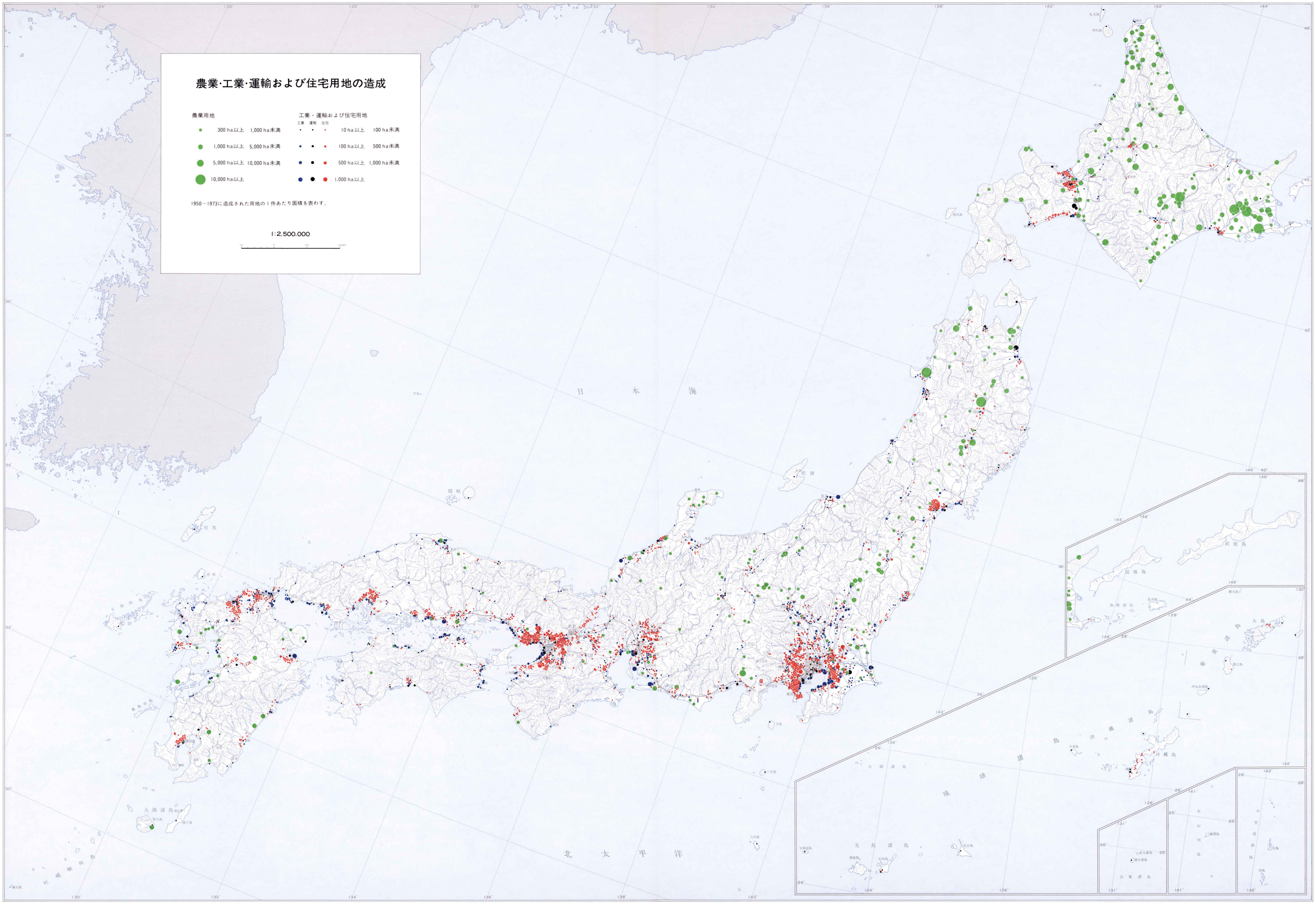
（国土利用白書から作成）

3大都市圏の地価（1975年の公示価格）

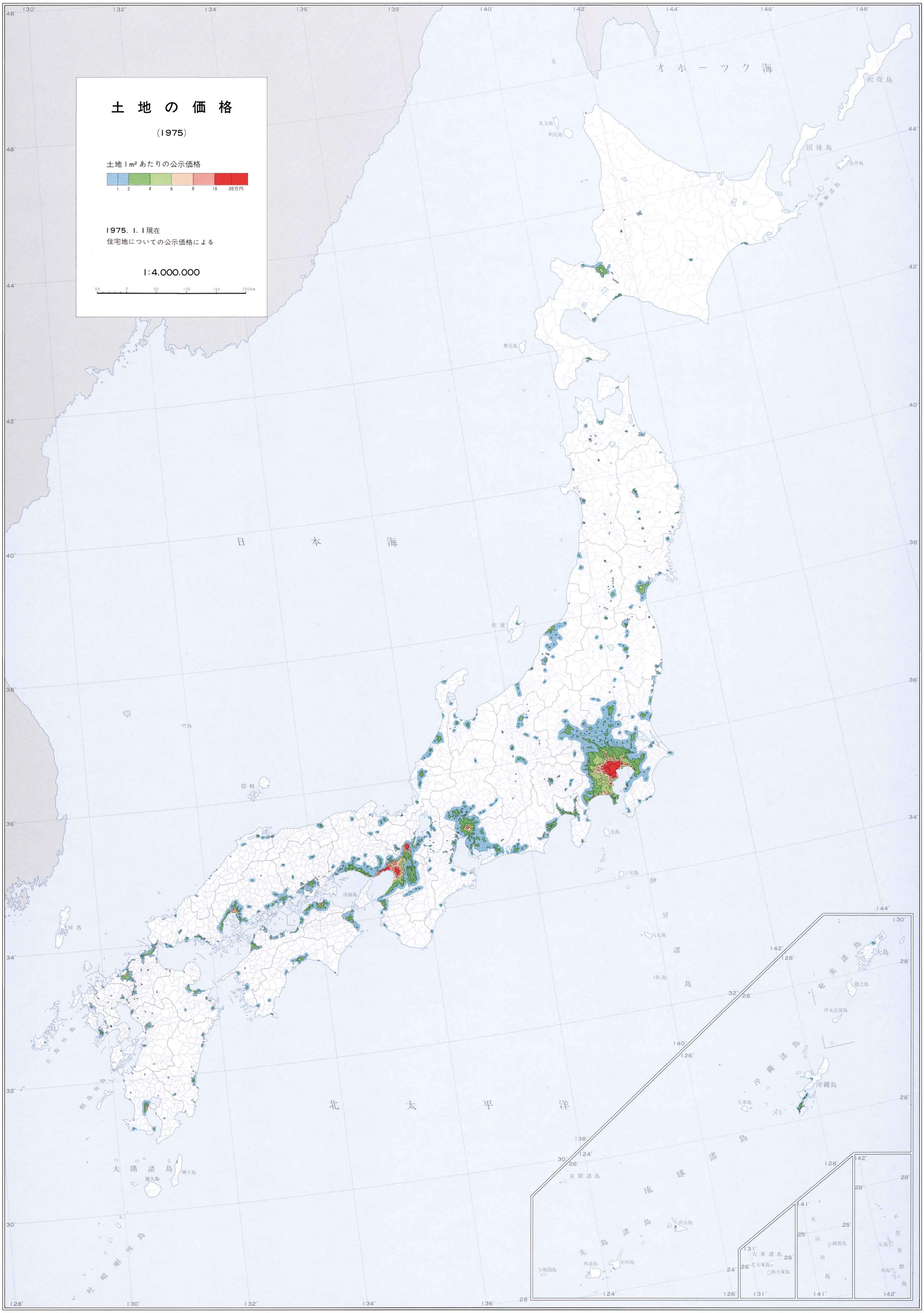


（国土庁資料から作成）

20.1


農業・工業・運輸および住宅用地の造成
農業用地
300 ha以上 1,000 ha未満
1,000 ha以上 5,000 ha未満
5,000 ha以上 10,000 ha未満
10,000 ha以上
工業・運輸および住宅用地
工業 運輸 住宅
10 ha以上 100 ha未満
100 ha以上 500 ha未満
500 ha以上 1,000 ha未満
1,000 ha以上
1950～1973に造成された用地の1件あたり面積を表わす。
1:2,500,000
日本海
北太平洋
択捉島
国後島
南千島諸島
色丹島
歯舞諸島
利尻島
礼文島
奥尻島
佐渡
隠岐
対馬
壱岐
五島列島
大隅諸島
種子島
屋久島
奄美諸島
大島
沖縄諸島
沖縄島
宮古諸島
宮古島
先島諸島
与那国島
石垣島
西表島
大東諸島
南大東島
北大東島
火山列島
硫黄島
小笠原群島
母島
父島

20.2


土地の価格
(1975)
土地1m²あたりの公示価格
1 2 4 6 8 10 20万円
1975. 1. 1現在
住宅地についての公示価格による
1:4,000,000
50 0 50 100 150 200km
オホーツク海
日本海
北太平洋
択捉島
国後島
色丹島
歯舞諸島
礼文島
利尻島
奥尻島
佐渡
竹島
隠岐
大島
三宅島
伊豆諸島
八丈島
青ヶ島
淡路島
対馬
五島列島
甑島列島
吐噶喇列島
大隅諸島
種子島
屋久島
沖縄諸島
沖縄島
久米島
大東諸島
北大東島
南大東島
小笠原諸島
父島
母島
硫黄島
火山列島
先島諸島
石垣島
西表島
与那国島
宮古島
尖閣諸島