生産緑地法改正に伴う農地転用の変化と住宅供給に関する研究

生産緑地法に関する研究 (その1)

A STUDY ON THE CHANGES OF THE CONVERSIONS OF AGRICULTURAL LAND
AND HOUSING SUPPLY AFTER THE AMENDMENT TO THE LAW OF
PRODUCTIVE GREEN TRACT SYSTEM

A study on the amendment to the law of productive green tract system (Part 1)

二武 恭子*, 中山 徹**

Kyoko NIBU and Toru NAKAYAMA

We investigated a trend of the conversion of agricultural land and housing supply.

The results are as follows:

1. Many of the agricultural land were converted as soon as the amendment to the law of productive green tract system. Many of them converted to parking lots. Those will be changed another buildings after that.
2. The supply of rental apartments has increased. But, those are below the targeted housing standard and many residents are not contented with the apartments.
3. The agricultural land in the city area will be converted more slowly. We need to build up a new system for the conversions.

Keywords: *the law of productive green tract system, agricultural land in the city area, the conversion of agricultural land, agricultural land for building site, housing supply*
生産緑地法, 市街化区域内農地, 農地転用, 宅地化農地, 住宅供給

1. 研究の背景と目的

1980年代後半(バブル経済期)における地価高騰を受け、市街化区域内農地について、税制等の問題が取り上げられた。そして、平成3年に生産緑地法が改正され、生産緑地地区は「緑地として保全される農地」として、都市計画上に位置づけられた。生産緑地指定を受けなかった市街化区域内農地(以下、宅地化農地と呼ぶ)に関しては、計画的な宅地化を図る土地として、11都府県190の特定市において宅地並み課税の対象となった。宅地化農地の転用増加による宅地の供給増加によって、地価安定を期待したものである。しかし、生産緑地指定が早急に行われ、その選択が農地所有者の意向に委ねられていたことなどから、農地と宅地の混在化がより進むのではないかと懸念されていた^{注1)}。

生産緑地指定の状況やその特徴については、東京都立川市を事例とした姜他¹⁾の研究、または千葉県千葉市における指定と生産緑地周辺の土地利用や所有者の意向との関連に関する斎藤他²⁾の研究が挙げられる。また、千葉県流山市を事例とした市街化区域内農地の宅地化実態に関する能見他³⁾、横浜市を事例とした三浦他⁴⁾の研究が行われている。日本建築学会都市計画委員会では、「アーバンフリンジの土地利用」と題し、生産緑地法改正の概要、改正における都市農地の問題点等についての研究懇談会が行われた^{注1)}。

そのなかで、市街化区域内農地の約69%にあたる宅地化農地についてどのような住宅供給があり市街地形成されたか、生産緑地地区が都市環境のためにどう保全されるかという問題提起がなされた。公共的要素を含んだ都市農地のあり方や住宅政策との連携についての議論が求められていることが挙げられている。また、建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会でも「都市農地と住宅まちづくり」と題したシンポジウムが行われており^{注2)}、ここでは主に宅地化動向に関して、農業側からと開発者側からの検討がされている。そして、市街化区域内の宅地化農地と生産緑地、既存宅地の混在状況が大きな問題であり、その改善方法の模索が課題とされている。

農地転用によって宅地の供給増加を図ること、それによって良好な住宅を供給することが、生産緑地法改正の大きな目的のひとつである。既往研究の多くは、個々の特定市における農地転用、宅地化動向について検討されているものの、全国的な状況の把握は十分であるとはいえない。また農地転用の用途、特に住宅への転用に関しては、供給住宅の内容に関する研究はなされていない。行政資料においても、農林水産省では農地転用面積の把握を行っているが、市街化区域内・外や特定市市街化区域に限定した調査は行っていない。また、建設省では一部調査がされているものの、転用の用途や、供給住宅の内容等については調査されていない。

* 広島県 廿日市 土木建築事務所

** 奈良女子大学生生活環境学部人間環境学科 助教授・工博

Office of Civil Engineering and Architecture, City of Hatsukaichi, Hiroshima Prefecture
Assoc. Prof., Dept. of Human Environment, Faculty of Human Life and Environment, Nara Women's Univ., Dr. Eng.

一方、法改正に伴う関連税制の改正があり、生産緑地には税制上の優遇措置が取られているが、長期営農継続制度および相続税納税猶予制度は廃止された。これにより宅地並み課税の導入が決定したが、導入当初の4年間については負担調整措置がとられ、課税額に負担調整率を乗じた額を納税することとされた。また、平成4年から施行された地価税についても導入措置として平成9年からの課税が決定している（表1）。また、早期の計画的宅地化には固定資産税の優遇措置がとられ、住宅供給の誘導が図られた。これらのことから、平成7年までの農地転用を検討することにより、法改正による農地の変化を把握できるのではないかと考える。改正の影響を受けた急激な転用が一段落したと考えられるからである。

そこで本研究（その1）では、①平成7年までの特定市における農地転用について全国的な状況を把握する（本論2、3章）②農地転用によりどのような住宅が供給されているかを明らかにする（本論4章）③転用により供給された住宅（以下、転用住宅と呼ぶ）の居住者の意識を明らかにする（本論5章）ことを通じ、農地転用に関する今後の制度的課題を検討することを目的とする。^{注3)}

2. 全国の農地転用状況

2-1 農地転用の推移

まず、法改正前から特定市の農地転用の推移について検討する。農林水産省「農地の移動と転用」⁵⁾では全国の市町村別農地転用の実態が集計されている。しかし生産緑地法との関係で変化を捉えていないため、昭和58年から平成6年までの特定市の農地法4条5条届出面積を取り上げ、新たに各都府県ごとに集計した（図1）。このグラフから、昭和61年頃に転用増加の傾向があったことがわかる。これはバブル経済期の地価高騰により、土地開発が盛んに行われていたためと思われる。生産緑地法改正直後の平成4年に、各都府県で急激に転用が増加している。その後は徐々に減少し、平成6年には、ほぼ改正前の水準に戻っている。転用面積では神奈川県、埼玉

県、愛知県、大阪府等が多くなっている。茨城県、三重県の面積が少ないのは、特定市が少ない（茨城県；4市、三重県；2市）ためである。

図1 特定市街化区域内農地転用面積の推移

表1 法改正後の土地税制

	固定資産税・都市計画税	地価税	相続税
平成4年	宅地並み課税導入措置 (負担調整率 × 0.2)	施行	納税猶予制度廃止
平成5年	(負担調整率 × 0.4)		
平成6年	(負担調整率 × 0.6)		
平成7年	(負担調整率 × 0.8)		
平成8年	宅地並み課税		
平成9年		課税開始	

表2 特定市街化区域内農地 転用状況一覧 (面積単位:ヘクタール)

	生産緑地面積	宅地化農地面積	転用面積	転用割合	住宅目的面積	住宅割合	住宅率
茨城県	59	623	139	22.3%	104	16.7%	74.8%
埼玉県	1,896	5,745	2,249	39.1%	1,124	19.6%	50.0%
千葉県	1,091	4,513	1,492	33.1%	926	20.5%	62.1%
東京都	3,983	3,012	1,264	42.0%	815	27.1%	64.5%
神奈川県	1,382	4,635	1,824	39.4%	1,143	24.7%	62.7%
首都圏計	8,411	18,528	6,968	37.6%	4,112	22.2%	59.0%
愛知県	1,591	7,000	1,886	26.9%	803	11.5%	42.6%
三重県	270	809	179	22.1%	104	12.9%	58.1%
中部圏計	1,861	7,809	2,065	26.4%	907	11.6%	43.9%
京都市	1,063	874	359	41.1%	97	11.1%	27.0%
大阪府	2,479	3,523	1,612	45.8%	600	17.0%	37.2%
兵庫県	616	1,069	389	36.4%	190	17.8%	48.8%
奈良県	640	1,555	333	21.4%	112	7.2%	33.6%
近畿圏計	4,798	7,021	2,693	38.4%	999	14.2%	37.1%
全国合計	15,070	33,358	11,726	35.2%	6,018	18.0%	51.3%

注)生産緑地面積・宅地化農地面積は平成4年の面積
転用面積・住宅目的面積は平成4年から7年の累計

2-2 市街化区域内農地の推移と宅地化農地の転用状況

次に建設省「宅地供給の現状と対策」⁶⁾より、生産緑地法改正後の市街化区域内農地転用面積の資料を用いて、宅地化農地の推移を検討する。ここで、転用状況把握のために、転用割合、住宅割合、住宅率を以下のように独自に定義し、それに基づいて算出した。

転用割合＝転用面積／宅地化農地面積（％）

住宅割合＝住宅目的面積／宅地化農地面積（％）

住宅率＝住宅目的面積／転用面積（％）

表2に、各都府県別の転用状況一覧を示す。生産緑地面積、宅地化農地面積は各都府県における平成4年（生産緑地指定時）の面積である。転用面積および住宅目的面積は平成4年から平成7年の届出面積の合計である。

転用割合が最も高いのは大阪府で45.8％であり、住宅割合では東京都であるが、住宅率は茨城県がもっとも高く転用の75％が住宅である。首都圏では、どの都県においても住宅率が5割を超えており、住宅への転用が多い。近畿圏では奈良県を除く各府県で転用割合が高いものの、住宅割合は平均で14.2％で住宅率は3割程度である。中部圏では全体に比べ転用割合が低い。

宅地並み課税が実施された平成4年以降の全国での特定市街化区域内農地の推移を図2に示す。平成4年の数値は生産緑地指定時の面積である。平成5年の数値は、前年1年間で転用された面積を引いた値であり、平成5年当初の面積に等しい。それ以降も同様である。生産緑地面積は各年での大きな変化は見られないが^{注4)}、宅地化農地は平成8年には、平成4年の面積に対し約25％減少している。

図3は宅地化農地の推移を示す。平成4年の宅地化農地面積は全国合計で33,358haであり、これを縦軸にとる。平成5年の数値は、平成4年に転用された農地面積と、住宅への転用面積を示す。平成8年までの転用面積の累計は11,070haで、33.2％である。そのうち住宅への転用は18.0％の6,018haである。

図2 特定市街化区域内農地の推移

図3 宅地化農地の推移

3. 特定市における市街化区域内農地の用途別転用状況

これまで農林水産省、建設省の資料に基づき、農地転用の概況を検討した。しかしこれらの資料では、宅地化農地の転用用途に関して、転用面積および住宅転用面積までしか把握できない。そこで、各都市圏より転用面積の多い神奈川県、愛知県、大阪府を取り上げ、特定市市街化区域内農地の用途別転用状況についてより詳細に考察する。調査は、各府県農政担当課集計の資料を基にその中から特定市を選び、独自に集計し、検討した。

3-1 用途別転用面積の推移

用途別転用面積を住宅用地、鉱工業用地、学校用地、公園・運動場（大阪府では公園・運動場を含む公共施設用地）、道水路、その他の6区分に分類し、図4に示す。神奈川県では各年度とも住宅率が5割を超えている。平成3年前後に少し割合が減少しその他の用途への割合が増加している。その他の用途への転用は各年度とも30％前後である。愛知県では平成4年まで住宅率が約5割であり大きな変化はみられなかったが、平成5年からは60％近くまで増加している。その他は各年度とも40％前後で、住宅と同じ程度の割合を占めている。

図4 用途別転用割合の推移

大阪府では住宅率は3府県の中で最も低い、平成5年からは40%に増加しており、増加率は最も大きい。またその他は3府県で最も高い割合を示し、50%近くを占めている。宅地並み課税の開始直後の平成4年には、その他が約70%まで増加している。各府県、各年度をみても、学校、公園・運動場への転用は非常に少ない。

次に、平成4年の宅地化農地面積に対する転用割合と住宅割合を図5に示す。神奈川県では宅地化農地の38.9%が平成7年までに転用されており、そのうち住宅割合は24.6%であり、全転用の6割を占めている。愛知県では宅地化農地の26.8%が転用されたに過ぎず、住宅割合は14.4%で住宅率は約5割であることから、比較的住宅目的の転用が多いことがわかる。それに対し大阪府では神奈川県と同程度の42.4%が転用されているにもかかわらず、住宅割合は15.6%で全転用の約3割に過ぎない。^{注5)}

以上のように、各府県で転用の状況は異なっている。大阪府は全国でも転用割合が最も高いため、比較的転用の傾向が把握しやすい。そこで、4章では大阪府の一市を取り上げる。

図5 宅地化農地面積に対する転用面積の推移

3-2 特定市別市街化区域内農地の転用の推移

ここでは、各府県において特定市ごとに市街化区域内農地の推移を比較する。各特定市において生産緑地指定時の指定面積、市街化区域内農地面積を基に、生産緑地指定率を算出し、検討に用いる。(生産緑地指定率=生産緑地指定面積/市街化区域内農地面積(%))と定義する。)

神奈川県では、生産緑地指定率は最も低い厚木市で10.0%、最も高い川崎市で36.4%である。住宅率が比較的高い。愛知県の生産緑地指定率は最も低い常滑市で2.5%、最も高い一宮市で58.4%であり、指定率の差が大きい。転用割合は他府県に比べ低く、住宅割合も低い。住宅率は50%前後の市が多い。大阪府の生産緑地指定率は最も低い門真市で17.7%、最も高い高槻市で58.3%であり、指定率が全体的に高い。また他県に対して転用割合が高い。しかし、住宅割合はどの市も20%前後であり全体的に割合が低い。住宅率は30~40%である。生産緑地指定率と転用割合の関係を図6に示す。一般的に生産緑地指定率が高いほど転用割合が高い。相関係数は0.42で、有意水準1%において弱い相関があるといえる。

4. 吹田市における農地転用状況

これまででは、全国の転用状況について検討した。しかし、3-1でみた用途別転用面積の推移で「その他」に分類されるものが多くなっているがその内容については不明である。また住宅への転用について、供給住宅がどのような住宅であるのかを国、都道府県の資料を基に把握することは難しい。そこで大阪府吹田市を事例として取り上げ、より詳しい用途別転用、供給住宅の内容等について検討する。吹田市を事例としたのは、大阪市に隣接し宅地化要求が高い、大阪府内で転用割合が平均的である、市全域が市街化区域である等の理由からである。また、図6において◎印が、吹田市にあたる。生産緑地指定率は全国平均(31%)を10ポイント超える42.5%であり、転用割合は全国平均の35.2%を24ポイント超える59.9%である。

平成元年から平成8年について、吹田市農業委員会「農地転用届」を閲覧し、農地の用途別転用面積を集計した。また届出の中から住宅への転用を抽出し、その地番を住居表示に置き換え、吹田市建築指導課「建築計画概要書」と照らし合わせて供給住宅を特定した。供給住宅の内容として、共同住宅・戸建住宅の別、住戸専有面積を調査した。

図6 生産緑地指定率と転用割合の関係

4-1 吹田市の市街化区域内農地の概況

大阪府では平成4年11月に生産緑地地区の指定が行われた。大阪市の北側に隣接する吹田市では、263ヶ所、合計面積63.1haが生産緑地として指定された。生産緑地指定率は44%である。残りの85.3ha、56%が宅地化農地を選択した。平成7年までに51.1haが転用され、そのうち19.6haが住宅への転用である。指定時の宅地化農地面積に対する転用割合は59.9%、住宅割合は23.0%である。

4-2 農地転用の推移

図7に平成元年から平成8年までの吹田市における農地転用の推移を表す。農地転用は宅地並み課税開始と前後する平成3年、平成4年に急激に増加している。^{注6)}平成2年には158件84,002㎡であったものが、平成3年258件146,035㎡、平成4年263件152,527㎡と1.7倍近く増加している。その後、平成5年からは減少し、平成7年には転用面積の合計は平成2年を下回っている。これは全国の転用傾向と同じである。

農地法4条5条別にみると土地所有権の移動を伴わない転用である4条関連の転用が大部分を占めていることがわかる。5条関連は各年とも大きな変化はない。

次に平成元年から平成8年の農地転用目的の推移を図8に示す。転用目的は、前述の「その他」の内容として考えられる駐車場と資材置き場を分類し、比較的少ない学校、公共施設を「その他」に含めた。したがって住宅、事業所、駐車場、資材置き場、その他の5区

図7 農地転用面積の推移

図8 用途別転用割合の推移

分に分類することとした。転用目的は住宅が40%、駐車場が32%と大部分を占める。事業所13%、資材置き場11%である。年度別推移を見ると、宅地並み課税開始と前後する平成3年、4年は駐車場への転用が多い。平成3年57.7%、平成4年45.2%である。それに対し、住宅への転用は平成5年頃から増加し始めている。平成5年、平成6年には約60%まで増加している。住宅への転用が増加した分駐車場が減少している。宅地並み課税導入と前後して急激に転用が増加しているが、住宅ではなく駐車場や倉庫等の暫定的な転用であることが分かる。

平成元年から平成8年までの駐車場と住宅への転用面積を比較し、図9に示す。平成3年、4年は駐車場への転用が、その後の5年、6年には住宅への転用が多いことがわかる。平成4年の宅地化農地面積に対し79.9%が転用されている。

4-3 住宅供給戸数に対する、転用住戸の割合

次に平成元年から平成7年までの、各年毎の全住宅供給戸数⁷⁾と、転用住宅戸数を比較し、それを図10に示す。住宅供給戸数はバブル経済が崩壊した平成3年、4年に戸数が減少しているが、平成5年から再び増加し始めており、平成6年、7年では5000戸を超える供給があった。それに対し、転用住宅は、平成4年まであまり大きな変化は無かったが、平成5年、6年には1000戸を超える供給となっている。平成5年には、全供給戸数の30%をしめている。しかし、平成7年には13.2%に減少している。

図9 駐車場と住宅への転用面積の推移

図10 住宅供給戸数に対する転用住戸の割合

4-4 住宅への転用状況

住宅への転用状況について、平成3年から平成8年までの転用住宅の規模分布の推移を図11に示す。住宅規模で最も多いのは60㎡台で39%、次いで70㎡台の22%、20㎡台の21%となっている。年度別推移を見ると、平成3年では20㎡台が40%近くを占めているが、60㎡台は10%未満にすぎない。その後、平成5年、平成6年には60㎡、70㎡台の比較的大規模の住戸が多く供給されている。平成6年度では60㎡台が半数以上を占めている。平成7年は再び20㎡台が増加しているが、平成8年には60㎡、70㎡台の住戸が多くなっている。100㎡以上の住戸は戸建住宅と思われるが、毎年5%程度の供給である。

住宅形態を比較すると、共同住宅94.4%、戸建住宅2.4%、寮3.3%となっており、圧倒的に共同住宅が多い。

5. 転用住宅居住者の意識

ここでは農地転用によって供給された住宅の居住者の意識について検討する。平成3年から平成6年までに農地転用の届出がされた住宅を抽出し、各住戸に調査票を配布し返送してもらう方法で、アンケート調査を行った。調査実施時期は平成8年12月上旬、調査票配布数1941票、有効回収票444票、回収率22.9%であった。

図11 住宅規模の年度別推移

図12 転用住宅の誘導居住水準を満たす割合

5-1 転用住宅の水準

転用住宅の専有面積と居住者人数をもとに、各住戸が居住水準を満たしているかを比較する。共同住宅については都市型誘導居住水準と、戸建住宅は一般型誘導居住水準と比較し、図12に示す。共同住宅では、最低居住水準を満たしているが都市型誘導居住水準を満たしていない住戸が56.2%である。また戸建住宅では一般型誘導居住水準を満たす住戸は62%である。このように、共同住宅では最低基準を超えているものの、誘導居住水準を超える住宅は少ない。

図13 定住意向

図14 住戸専有面積別 定住意向(凡例は図13と同じ)

図15 住宅所有形態別 定住意向(凡例は図13と同じ)

5-2 居住者意識

次に、居住者の意識として定住意向を比較する(図 13)。現在の住宅に住みつづけたいかにについて、①引越すこと考えている、②できれば引越したい、③できれば住み続けたい、④住み続けたい、⑤わからないの 5 段階で質問した。①②と回答した人を転居希望、③④と回答した人を定住希望とすると、転居を希望する人が全体の 55%と高く、定住を希望する人は 23%に過ぎない。この定住意向を住宅規模別に比較し、図 14 に示す。30 ㎡未満、50 ㎡台、80 ㎡台で転居希望が多くなっている。特に 50 ㎡台では 80%が転居を希望しており、定住希望は 10%に満たない。戸数の多い 60 ㎡台、70 ㎡台でも転居希望が約 50%で定住希望は 30%前後である。定住希望が多いのは 100 ㎡以上の規模の大きい住戸である。次に、住宅所有形態別に定住意向を比較する(図 15)。分譲住宅では、定住希望が圧倒的に多いが、賃貸住宅では 60%、社宅では 50%が転居希望としている。転用住宅の属性は分譲 9%、賃貸 60%、社宅 31%となっているため、全体で定住意向が低くなっているのは賃貸住宅が多数を占めているからであると思われる。

6. 結論

6-1 宅地化農地の転用状況

全国の転用状況を比較すると、法改正および宅地並み課税の影響は平成 4 年に表れており、宅地化農地選択と同時に転用された農地が多いことを示している。しかし、平成 5 年以降には転用面積は減少しており、急激な変化は一段落したといえる。宅地並み課税の開始から 5 年が過ぎた平成 7 年までに、特定市の転用面積の累計は 11,726ha で宅地化農地の約 35%、うち住宅へは 6,018ha が転用され、住宅率は 51.3%となっている。さらに吹田市の調査から、駐車場に 30%、資材置き場に 10%が転用されたと推測できる。これらは暫定的な転用であるといえ、今後異なる用途へ変換されることが考えられる。したがって、未転用と暫定的転用をあわせると、平成 4 年当初の宅地化農地のおおむね 80%にあたる面積については今後も転用の可能性があると考えられる。

6-2 供給された住宅の規模

住宅への転用については、住宅率は全国平均で 50%を超えているが、都府県により違いがある。大部分は土地所有者による 4 条関連の転用であるため、賃貸住宅が中心となっている。また吹田市の調査でもわかるように、住宅供給のほとんどは共同住宅である。近年、住宅率が高まっているが、全体の転用面積が減少しているためであり住宅が量的に増加しているわけではない。吹田市での調査でも、住宅供給数に占める転用住宅の比率は低下している。転用住宅の規模は、20 ㎡台、60~70 ㎡台が多く、賃貸共同住宅が中心である。また、誘導居住水準を満たしているような、ゆとりのある規模の住宅は少なく、居住者の定住意向は全体的に低い。

6-3 制度的問題点と今後の課題

法改正により、賃貸住宅の供給という点では一定の評価ができるが、以上のように指摘した問題もある。建設省では改正後の 10 年間で、特定市宅地化農地の 7 割にあたる約 25,000ha の転用を見込んでおり、そのうち約半分の 13,000ha を住宅目的の転用としている^{注 2)}。しかし転用が法改正前の水準に低下していること、供給された住宅が必ずしも良好とはいえないこと、そして当初から混在状

況が指摘されていたこと^{注 2)}を考慮すると現行の制度だけでは法改正の主旨が充分生かされえないと言えよう。

現行制度の問題点としては、農地の転用が所有者の意思のみに任せられていること、そのため転用時期、転用後の用途は所有者次第であること、また住宅への転用を増加させる施策が、税の優遇措置が中心であり、計画的な宅地化がなされていないこと、どのような住宅が供給されるかについても所有者の考え次第であることが挙げられる。

今回の調査から、宅地化農地の 80%については今後も転用の可能性があり、法改正直後と異なり徐々に転用が進むと思われることが明らかとなった。今後の課題として、未転用・暫定的転用の農地について、転用の大きな要因である土地所有者の意向を把握することが挙げられる。また、その地域で今後必要とされる住宅の内容と質を把握し、供給サイド、需要サイドの両者を連携させた供給計画の立案が大きな課題である。そのためには転用時期を調整、誘導するための税制度、供給される住宅の質を向上させるための融資制度などが必要になり、供給計画に基づいた予算措置が必要となる。今後の対応次第で状況は大きく変化し得る。所有者の意思尊重はもちろんであるが、都市計画という視点で計画的な整備を行うことができる制度の構築が必要である。

農地転用の課題は今後にあり、農地と宅地の混在状況を解決し、良好な住宅供給を行うためには、むしろ急激な変化が終わったこれからの解決策が必要であり、一層重要であると考えられる。

参考文献

- 1) 姜宗圭ほか 3 名：農住混在地域の市街地整備に関する基礎的研究，日本建築学会大会学術梗概集 F，pp451~454，1993
- 2) 斎藤健一，山本明：生産緑地の位置特性と利用意向―千葉市における事例研究―，日本建築学会大会学術梗概集 F-1，pp369~370，1996
- 3) 能見和哉ほか 4 名：市街化区域内農地の宅地化実態と計画的基盤整備の課題―千葉県流山市を事例として―，日本建築学会大会学術梗概集 F-1，pp617~618，1996
- 4) 三淵卓ほか 3 名：生産緑地法改正に伴う市街化区域内農地の宅地化動向に関する研究―横浜市北区・泉区を事例として―，都市住宅学，11 号，pp237~240，1995
- 5) 農林水産省構造改善局農政部農政課：農地の移動と転用，昭和 58 年~平成 6 年版
- 6) 建設省建設経済局宅地課：宅地供給の現状と対策，1997
- 7) 吹田市企画推進部調整室：吹田市統計書，平成 7 年版

注 1) 日本建築学会都市計画委員会研究懇談会：アーバンフリンジの土地利用―生産緑地制度の改変と効果，1997

注 2) 日本建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会：都市農地と住宅まちづくり―生産緑地法改正 5 年を経て，1997

注3) 本論で使用した資料(国および都道府県の行政資料)の生産緑地法という点から見た有用性は以下のとおりである。

「農地の移動と転用」(農林水産省)…本論2章で使用

この資料は一般に公開されている。ただし生産緑地法との関係は一切考慮されていない。しかし市ごとの市街化区域内農地の転用面積が把握できるため独自に集計を行えば年間の宅地化農地転用面積を捉えることができる。ところが用途別転用面積は都道府県別にしか記載されていない。そのため特定市以外の面積も含まれてしまいこの資料からは把握できない。

「都道府県農地転用資料」(都道府県農政担当課)…本論3章で使用

「農地の移動と転用」の元データであり、都道府県単位で集計されている。ただしこの資料は公開されていない。この資料では市町村別の用途別転用面積まで記載されているため、特定市ごとの独自の集計を行うことで、宅地化農地の用途別転用面積を捉えることができる。ただし、用途別転用の区分が住宅・鉱工業・学校・公園運場・道水路・その他の6種類であり県によっては「その他」が50%以上になってしまう。これは農林水産省が「農地の

移動と転用」で用いた区分に準じているためである。そのため

「その他」の内容を把握するためには各市の農業委員会が保管する「農地転用届」等の原本にさかのぼって一から集計し直さなければならない(本論4章参照)

注4) 生産緑地面積については、追加指定・廃止により平成8年には指定時に対し415ha増加しているが、これは指定時面積の2.8%である。

注5) 本章で使用した数値は、各特定市での農地法4条5条に関わる転用届出面積から算出したものである。それに対し、表2の数値には法4条5条該当以外の市街化区域内の転用面積も含まれている。その差は神奈川県1.3%、愛知県0.4%、大阪府7.7%となっている。

注6) 吹田市では、平成3年から急激に転用が増加しているが、都道府県レベルで比較すると、平成3年から増加しているのは愛知県のみである。(図1参照)その点で吹田市はやや特殊と言えるが、平成3年10月から生産緑地法の説明会等が開催されており、その影響が見られるのではないかと考えられる。

(1998年5月10日原稿受理、1998年11月19日採用決定)