都市周辺地域における宅地化と土地利用規制との関連

——都市周辺地域の土地利用変動と利用規制に関する研究・その2——

正会員 池田孝之*

1. はじめに

本研究は都市周辺地域における土地利用計画のあり方の基礎的な研究として、この地域での近年における土地利用変動の実態とメカニズムを明らかにし、その問題点を主として規制制度との関連から検討することにより、今後の規制的土地利用計画の方向を探ろうとするものである。前報では、宇都宮市をケーススタディとして、近年における都市周辺地域での土地利用変動の特質を線引きと関連付けながら地目レベルの変化でとらえ、宅地化の地域的傾向及びその要因について明らかにした。

本報においては、前報の中で明らかにされた周辺地域での宅地化が主に農地からの転換によって生じていること、宅地化に伴う人口増加が一般勤労者を対象とする住宅地開発によって引き起こされていることに着目して、農地転用許可制度と開発許可制度の2規制制度をとり上げ、第1に、農地転用の地域的分布パターンとその要因について明らかにすること、第2に、周辺地域における開発行為の特徴と住宅地開発の実態を明らかにすることを目的として、引き続き宇都宮市を例に、農地転用許可台帳、開発許可台帳を主な資料として検討を行い、地域的宅地化に対して2つの規制制度がもつ効果と問題点について考える。

2. 農地転用の実態

2.1 農地転用の概要

宇都宮市での昭和46～50年における農地転用（農地法4条・5条関係）は図-1に示すごとく76470aであり、農地総面積993000aに対し約7.7%の転用率となっている。このうち、農地転用許可基準の適用される許可面積は調整区域内の16740aであり、全転用面積の21.9%にあたり、残る78.1%のうち3.8%は転用許可除外の土地（調整区域内で公的団体等が行う農地転用）で、74.3%の56826aは届出のみで転用許可の及ばない市街化区域内の土地である。

2.2 農地転用の内容

転用許可の対象となる調整区域内の転用内容について、農地区別にみると（図-2）、第2種農地が15587a、93.1%とほとんどを占めている。

図-1 宇都宮市の農地転用

図-2 農地区別転用許可

図-3 転用許可の用途
(調整区域) 図-4 転用届出の用途
(市街化区域)

この転用を事業内容別に検討すると図-3のごとく、住宅用地への転用が41.2%と最も大きく、次いで、その他建設用地25.0%、工業用地16.6%の順となっている。第1位を占めている住宅用地の内訳は集団住宅が18.7%とやや多く、次いで農家住宅12.1%、一般個人住宅10.4%となっている。

転用許可の対象外であるが、対全転用面積比の非常に高い市街化区域内の転用届出についても、その事業内容をみると（図-4）、住宅用地への転用が65.4%と圧倒的に多く、その他建設用地は20.6%となっている。この住宅用地の内訳は一般個人住宅が33.0%と過半を占め、集団住宅の31.5%と分け合っており、農家住宅はほとんどなく、調整区域での転用内容とは明確な対比を示している。

2.3 農地転用許可地点の分布

農地転用箇所の分布をみるため、最近5ヶ年の転用許可地点の分布を調べ図示すると図-5のとおりとなる。

* 東京都立大学 大学院
(昭和53年2月10日日本稿受理・討論期限昭和54年2月末日)

図-5 転用目的別農地転用分布状況

図によると、農地転用の分布には極立った特徴があることが読みとれる。すなわち、転用のほとんどが道路ネットワークに沿って帯状に分布しており、国県道沿いの転用が多い。これは、昭和 45 年以後の米の需給事情の緩和に対応するため緊急措置として、水田に限って農地転用の基準を緩めたことと密接な関係があると考えられる。

「水田転用についての農地転用許可に関する暫定基準」（いわゆる水田暫定許可基準）では、都市計画法における開発行為もしくは建築行為について許可を受けることができるか、もしくは許可を要しない場合で、国県道沿い一定の市町村に接続してその両側おおむね 200m の範囲内の農地を使用するような農地転用等に関しては甲種農地²⁾であっても特例として転用の許可が受けられることとなり、水田に関する転用は昭和 45 年以前に比べ非常に容易になったという事情がある。このことより、宇都宮市農振地域の指定においては開発行為の許可が得られる場合（国県道沿いの一宅地等）及び水田転用暫定許可基準を予め考慮して国県道沿い 100m を農用地区域に入れておかなかったため、より転用が促進されたと言える。

2.4 小ゾーン単位の農地転用許可面積

転用箇所の分布の他、転用許可の面積に関する大小を比較するため農地転用許可台帳をもとに小ゾーン別の転用許可面積を集計した。ゾーンの単位としては農林業セ

図-6 宇都宮市の土地利用規制重複状況

ンサスにおける集落区分を採用した。

図-7 は昭和 46 年から昭和 49 年までの農転基準の適用を受け許可された住宅への転用面積を示したものである。図によると、この 4 年間に 1 ha 以上の農地転用

図—7 住宅用地への農地転用許可可面積分布

が行われたゾーンは4ゾーンである。これら4ゾーンは、その周辺地域の動向もしくは交通条件と結びつけて考えると、次のような対応関係をみつけ出すことが出来る。

① 1ゾーンは、隣接するゾーンにおいて大規模な住宅地開発があったこと、② もうひとつのゾーンは、工業団地に隣接し、しかも当該ゾーンにおいて 128 ha もの住宅地造成が行われたこと、③ 残る 1 ゾーンは、大規模開発との関連はないが、市街化区域との線引きに隣接しており、前回の報告における宅地化の動向の分析で、調整区域の中でも最も宅地化の動きが激しかったゾーンに属すること、さらに当該ゾーンには2本の県道が貫通し、農転しやすい条件にあったこと等の関連がある。

図—8 は小ゾーン別の農業本業農家率³⁾を示したものである。これを図—7 の小ゾーン別住宅地への転用状況と合せてみれば、転用面積の大きいゾーンはほとんどが農業本業農家率の低い、つまり農家の兼業化が進んでいるゾーンと対応していることがわかる。農地転用の背景には農家構造変化に伴う転用圧力が潜在的にあり、農地をとりまく都市的環境の様相と密接な関係をもって転用が現われてくると考えられる。特に農地が転用許可条件に適合する状態にあったときには（たとえば水田暫定許可の適用時点の国県道沿いのように）、農地の転用は常に起こる可能性をはらんでいると言えよう。

図—8 農業本業農家率

3. 農地転用の要因と問題点

以上、宇都宮市を例に農地転用の実態を明らかにしてきた。ここで、農地転用許可の分布パターンの特徴とその要因について整理し、問題点を検討してみる。

農地転用許可の分布パターンは、① 国県道に沿っていること、② 大規模住宅もしくは工業団地に隣接していること、③ 市街化区域との線引きに近接していることの3点に要約される。

これらの要因としては、① 昭和45年以後、水田暫定許可基準が制定され、国県道沿い 200 m 以内の水田に関して転用が容易となったこと、② 宇都宮市農振地域指定に際して、水田暫定許可基準及び開発許可要件を考慮して、国県道沿いの 100m を農用地区域から除外したこと、③ 農用地区域外の農振地域における農地では農家の兼業化が進んでおり、転用の圧力が潜在的に強く、周辺環境の様相によって転用が顕在化すること、④ 農地転用許可基準では、一般転用と大規模転用許可とが同一に扱われており、結果的に大規模転用の許可が得られ易くなっている⁴⁾こと、⑤ 調整区域内の農地は都市計画法の開発許可の可否によって、結果的に転用許可が左右されることが多く、開発許可要件にかなう土地は農地転用許可が得られ易いこと等の諸条件が起因していると考えられる。

宇都宮市において今後の農地転用を考える場合、① 水田暫定許可基準が昭和51年3月末をもって廃止されたこと、農用地区域の解除を伴う農地転用が極めて少ない⁵⁾こと等を考慮すれば、農用地区域内の農地について

は農地転用許可制度によってかなりの転用規制の効果が期待される。② しかしながら、農用地区域外の農地については、前報の地目変動実態の把握からも明らかなように、市街化調整区域であっても都市的な圧力が部分的にみられることから、その転用傾向を必ずしも抑え込むことは困難な状況にあると考えられる。③ 特に市街化調整区域で、農振地域に指定された土地にあっても、都市計画法の開発許可要件にかなうものは農地転用許可が得られ易く、国道沿いの農地転用や個々の分家住宅のための転用は今後とも続くと言えよう。

4. 開発許可申請・建築許可申請の状況

都市計画法 29 条・34 条による開発許可、43 条による建築許可の申請台帳から昭和 47 年 10 月より昭和 50 年 12 月までの約 3 年間における宇都宮市での開発許可・建築許可の状況を整理分析する。

4.1 申請の状況

宇都宮市において最近 3 ケ年半の間に許可申請があったものの件数及び面積は表-1 のとおりである。

1) 開発許可申請の内容

昭和 47 年 10 月～50 年 12 月の約 3 年間の開発目的別申請の構成比は、市域総開発許可申請面積約 183 ha に対し、自己の居住目的 10.1%、自己の業務目的 36.6%、宅地造成目的 53.3% と宅地開発が 5 割以上を占めている。これを区域別にみれば、市街化区域では、宅地造成⁶⁾が 76.4% を占め、次いで自己の業務 18.9%、自己の居住 4.7% となっている。また、調整区域では自己の業務が 77.4%、自己の居住が 22.6% となっている。

図-9 開発目的の内訳

開発許可申請件当たりの規模⁷⁾でみれば、市街化区域では宅地造成の 2 129 m² が最も大きく、次いで自己の業務が 1 906 m²、自己の居住 477 m² の順となっており、調整区域では、自己の業務 1 389 m²、自己の居住 387 m² である。

図-10 市街化区域の開発許可申請状況

表-1 宇都宮市における開発許可・建築許可申請状況

(面積: m²)

		市 街 化 区 域				市 街 化 調 整 区 域				市 合 計			
		自己の 居 住	自己の 業 務	宅地造成	計	自己の 居 住	自己の 業 務	宅地造成	計	自己の 居 住	自己の 業 務	宅地造成	計
開 発 許 可	昭 47.10~47.12	件 数 1	14	13	28	21	28	—	49	22	42	13	77
		面 積 1 235	43 174	28 977	73 386	12 254	24 685	—	36 939	13 489	67 859	28 977	110 325
	昭 48. 1~48.12	件 数 27	48	153	228	89	112	—	201	116	160	153	429
		面 積 15 975	122 160	294 516	432 597	34 330	196 897	—	231 227	50 305	319 003	294 516	663 824
	昭 49. 1~49.12	件 数 27	29	151	207	93	100	—	193	120	129	151	400
建 築 許 可		面 積 6 014	14 537	423 450	444 001	34 595	131 683	—	166 278	40 609	146 220	423 450	610 279
	昭 50. 1~50.12	件 数 71	35	140	246	119	58	—	187	190	103	140	433
		面 積 36 993	60 323	225 910	323 226	43 661	74 573	—	118 234	80 654	134 896	225 910	441 460
	計	件 数 126	126	457	709	322	308	—	630	448	434	457	1 339
		面 積 50 217	240 140	972 853	1 273 210	124 840	427 838	—	552 678	185 067	667 978	972 853	1 825 888
建 築 許 可	昭 47.10~47.12	件 数 —	—	—	—	47	12	—	59	—	—	—	—
		面 積 —	—	—	—	17 887	11 254	—	29 141	—	—	—	—
	昭 48. 1~48.12	件 数 —	—	—	—	168	62	—	230	—	—	—	—
		面 積 —	—	—	—	61 223	55 692	—	116 915	—	—	—	—
	昭 49. 1~49.12	件 数 —	—	—	—	166	57	—	233	—	—	—	—
建 築 許 可		面 積 —	—	—	—	57 721	77 969	—	135 710	—	—	—	—
	昭 50. 1~50.12	件 数 —	—	—	—	376	35	—	411	—	—	—	—
		面 積 —	—	—	—	158 439	60 278	—	218 717	—	—	—	—
	計	件 数 —	—	—	—	757	166	—	933	—	—	—	—
		面 積 —	—	—	—	295 270	205 213	—	500 483	—	—	—	—

図-11 市街化調整区域の開発許可申請状況

開発許可申請件数・面積の時系列変化を見ると（図-10，図-11），市街化区域では，面積に関しては宅地造成の面積変動が激しく，件数に関しては自己の居住についての伸びが著しい。また，調整区域では面積・件数共に自己の業務の減少，自己の居住の増加という傾向がみられる。

2) 建築許可申請の内容

過去約3ケ年の建築許可申請の面積累計は約50haで

図-12 建築許可申請の状況

図-13 開発許可申請面積の分布状況

あり，そのうち自己の居住目的は約30ha（59.0%），自己の業務目的は約20ha（61.0%）であった。申請件数では自己の居住が81.4%にあたる757件，自己の業務が18.6%，166件となっており，いずれも自己の居住目的の割合が高い。また，建築敷地規模は，3ケ年の平均では自己の居住目的が390㎡，自己の業務目的が1,236㎡となっている。面積及び件数の変化を見ると，図-12に示すごとく，自己の居住に関する伸びが著しいことがわかる。

4.2 小ゾーン別の開発許可・建築許可分布

開発許可申請及び建築許可申請の小ゾーン単位の分布状況を見るため，申請台帳を使用して，農林業センサスの集落区分⁹⁾単位に昭和47年10月～50年12月間の申請面積を集計した（図-13，図-14）。

1) 開発許可の分布状況

開発許可申請面積の分布については，①市街化区域では，2ha以上の開発申請があったゾーンはそのほとんどが線引き周辺に位置している。②調整区域では，宇都宮市北部，東北部，東部，南部の4ブロックに多く集積しており，③北部は高速道路インターチェンジの周辺，東北部は住宅団地周辺，東部は工業団地周辺と大規模開発の影響がみられ，④南部は県道2線に囲まれており，前章で述べた農地転用との関連があると思われる。

2) 建築許可の分布状況

最も建築許可申請面積の多かったゾーンは前述した開

図-14 建築許可申請面積の分布状況

発許可に関する調整区域の分布と非常に似寄ったパターンを示している。すなわち、宇都宮市北部、東北部、東部、南部の4ブロックで面積が多く、開発行為の許可申請位置と建築行為の許可申請位置とは調整区域においてほぼ同じような地域に集中している。また、建築許可は調整区域での開発許可に比べて地域的な集中傾向がより強いことも特徴である。

5. 開発許可申請にみる宅地化の要因

以上、昭和47年10月～50年12月の約3ケ年における開発許可申請・建築許可申請の状況と地域的な分布傾向を見てきた。ここでは、昭和50年の開発許可申請をとり上げて、市街化区域、調整区域別に、宅地化をもたらした開発行為の内容、許可の該当条項について見てみる。

5.1 市街化区域における開発行為

表一2は市街化区域における開発許可申請の用途別件数・面積を示したものである。件数、面積ともに住宅が圧倒的に多く、約8割を占めており、そのうちのほとんどが(73.2%)戸建住宅である。

表一2 用途別件数・面積(市街化区域 S.50)

	戸建住宅	共同住宅	その他	計
件数 (比率)	184 (77.6)	14 (5.9)	39 (16.5)	237 (100.0)
面積(m ²) (比率)	239 888 (73.2)	19 363 (5.9)	68 304 (20.9)	327 555 (100.0)
1件当り面積(m ²)	1 304	1 383	1 751	1 382

この戸建住宅の内容をみると(表一3)、件数では分譲45.1%、自己用38.0%となっているが、面積では分譲が75%(約18ha)と圧倒的に多い。この分譲戸建住宅地の平均開発規模は2167m²と比較的小規模である。

表一3 戸建住宅の内容

	自己用	貸家	分譲	その他	計
件数 (比率)	70 (38.0)	28 (15.2)	83 (45.1)	3 (1.7)	184 (100.0)
面積(m ²) (比率)	32 704 (13.6)	20 811 (8.7)	179 898 (75.0)	6 475 (2.7)	239 888 (100.0)
1件当り面積(m ²)	467	743	2 167	2 158	1 304

前報で示した宅地化の動向が激しいゾーン⁹⁾について同様に戸建住宅の内容をみると、上記の傾向はより強く現われてくる(表一4)。つまり、周辺地域では戸建住宅地の約8割(約14ha)が分譲目的の戸建住宅地であり、これは市街化区域全体の開発行為における分譲戸建住宅地の合計(約18ha)の約8割に相当している。

さらに、これら戸建住宅地の申請者及び地目を見ると(表一5、表一6)、分譲目的の戸建住宅地開発は98.6%のほとんどが法人企業によって行われている。逆に、自己用、貸家は個人である(各々98.3%、89.5%)。これらの法人

表一4 宅地化増大地域における戸建住宅の内容

	自己用	貸家	分譲	その他	計
件数 (比率)	53 (41.1)	10 (7.8)	65 (50.4)	1 (0.7)	129 (100.0)
面積(m ²) (比率)	27 044 (15.1)	9 016 (5.0)	140 878 (78.4)	2 693 (1.5)	179 631 (100.0)
1件当り面積(m ²)	510	901	2 167	2 693	1 392

表一5 個人法人別戸建住宅の内訳

	自己用	貸家	分譲	その他	計
個人	件数 (%)	69 (98.6)	27 (96.4)	2 (2.4)	98 (53.3)
	面積(m ²) (%)	32 163 (98.3)	18 630 (89.5)	2 591 (1.4)	53 384 (22.3)
法人	件数 (%)	1 (1.4)	1 (3.6)	81 (97.6)	86 (46.7)
	面積(m ²) (%)	541 (1.7)	2 181 (10.5)	177 307 (98.6)	186 504 (77.7)
計	件数 (%)	70 (100.0)	28 (100.0)	83 (100.0)	184 (100.0)
	面積(m ²) (%)	32 704 (100.0)	20 811 (100.0)	179 898 (100.0)	239 888 (100.0)

表一6 分譲戸建住宅地の地目

	宅地	山林	畑	田	雑種地	計
件数 (比率)	8 (9.8)	16 (19.5)	35 (42.7)	12 (14.6)	11 (13.4)	82 (100.0)
面積(m ²) (比率)	17 192 (9.7)	38 917 (22.1)	70 553 (40.0)	28 475 (16.2)	21 168 (12.0)	176 305 (100.0)

のうち約2割は市外に所在している。また、これら分譲戸建住宅地開発の申請時の地目は畑が40.0%と特に多く、次いで山林が22.1%となっている。

以上まとめると、宇都宮市での市街化区域内における最近の開発行為は住宅地開発が多く、特に分譲目的の比較的小規模な戸建住宅地開発からなっている。しかもこれらのほとんどは線引き周辺地域に集中して行われている。また、これら戸建住宅地の開発は畑、山林を主に、法人企業によって行われていることも特徴である。従って、市街化区域内の線引き周辺地域における宅地化の大部分¹⁰⁾はこれら分譲目的の戸建住宅地開発によって引き起こされているといえよう。

5.2 市街化調整区域における開発行為

表一7は調整区域における開発許可申請の都市計画法該当条項別件数・面積を示すものである。これによる

表一7 開発許可条項(調整区域 S.50)

	10号・ロ	その他	計
件数 (比率)	148 (83.1)	30 (16.9)	178 (100.0)
面積(m ²) (比率)	81 737 (70.9)	33 581 (29.1)	115 318 (100.0)
1件当り面積(m ²)	552	1 119	648

と、件数で 83.1%，面積で 70.9%（約 8.2 ha）が法 34 条 10 号・ロによって許可されている。この条項は、市街化調整区域において周辺の市街化を促進する恐れがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当なものについて、開発審査会の議を経て許可出来るとしているもので、特例的な救済措置¹⁾であると言われている。

この法 34 条 10 号・ロの内訳について見ると（表—8），件数では、農家 2・3 男の分家が 60.8%，国県道沿いの一宅地が 23.6% と多く、面積では、農家 2・3 男の分家が 41.4%，その他（業務目的）が 41.0% と多い。その他の面積が多いのは、ドライブイン等の業務目的のため 1 件当たりの面積が農家 2・3 男の分家 376 m²，国県道沿い一宅地の 410 m² と比べて、その他が 1 458 m² と大きいことによる。また、住宅・非住宅別を見ると、表—9 に示すように住宅が件数で 77.0%，面積で 53.5% と多い。

表—8 法 34 条 10 号・ロの内訳

	農家 2・3 男 分	国 県 道 沿 一 宅 地	そ の 他	計
件 数 (比 率)	90 (60.8)	35 (23.6)	23 (15.6)	148 (100.0)
面 積 (m ²) (比 率)	33 846 (41.4)	14 357 (17.6)	33 534 (41.0)	81 737 (100.0)
1 件 当 り 面 積 (m ²)	376	410	1 458	552

表—9 住宅・非住宅別件数・面積

	住 宅	非 住 宅	計
件 数 (比 率)	114 (77.0)	34 (23.0)	148 (100.0)
面 積 (m ²) (比 率)	43 739 (53.5)	37 998 (46.5)	81 737 (100.0)
1 件 当 り 面 積 (m ²)	383	1 118	552

さらに、これらの開発について申請時の地目を見ると（表—10），農家 2・3 男の分家は畑が 81.6% と多く、国県道沿い一宅地は田が 57.2% と過半を占め、畑が 36.1% と次いでいる。その他は山林が 47.0%，田が 45.3% と分けあっている。これらのうち、国県道沿い一宅地で田が多いのは先の農地転用で指摘した水田暫定許可基準によるものと思われる。また、その他で田の割合が高いのも同様の理由によると思われる。

以上のように、市街化調整区域における開発行為は、ほとんどが都市計画法 34 条 10 号・ロの特例的規定で許可されており、その多くは住宅目的の開発である。それは畑を主体とした農家 2・3 男の分家が多く、次いで田を主体とした国県道沿いの一宅地が許可の理由となっている。これらのうち田に関するものは農地転用における水田暫定許可基準によると思われるが、その割合は全体の 1/4 弱にすぎず、大部分は上記の特例的規定で許可さ

表—10 開発地の地目（調整区域 S.50）

		農家 2・3 男 分	国 県 道 沿 一 宅 地	そ の 他	計
宅 地	件 数	2 (2.3)	— —	1 (4.4)	3 (2.0)
	面 積 (m ²)	871 (2.6)	— —	371 (1.1)	1 242 (1.5)
山 林	件 数	6 (6.7)	2 (5.7)	7 (30.4)	15 (10.2)
	面 積 (m ²)	2 484 (7.5)	963 (6.7)	15 773 (47.0)	19 220 (23.7)
畑	件 数	74 (83.1)	15 (42.9)	4 (17.4)	93 (63.3)
	面 積 (m ²)	27 106 (81.6)	5 186 (36.1)	1 531 (4.6)	33 823 (41.7)
田	件 数	7 (7.9)	18 (51.4)	10 (43.5)	35 (23.8)
	面 積 (m ²)	2 776 (8.3)	8 208 (57.2)	15 181 (45.3)	26 165 (32.3)
雑 種 地	件 数	— —	— —	1 (4.3)	1 (0.7)
	面 積 (m ²)	— —	— —	678 (2.0)	678 (0.8)
計	件 数	89 (100.0)	35 (100.0)	23 (100.0)	147 (100.0)
	面 積 (m ²)	33 237 (100.0)	14 357 (100.0)	33 534 (100.0)	81 128 (100.0)

() 内は %

れている訳で、調整区域における著しい宅地化のほとんどは法 34 条 10 号・ロの規定が起因していると言えよう。特に当該条項によって許可された住宅の全てが申請者自身により居住使用されているかどうかは疑問であり、調整区域では今後とも著しい個別の宅地化が続くと思われることから、当該条項を中心とした、にじみ出しスプロールの対策を検討する必要がある。

6. 以上のまとめ

以上、宇都宮市を例に、近年の周辺地域における農地転用許可及び開発許可の実態を明らかにし、そこに見られる地域的分布のパターンと宅地化をもたらしたこれら 2 つの行為について、その要因を明らかにしてきた。ここでその概要を整理してみる。

農地転用許可に関しては、① 住宅地への転用が多く、市街化区域内の転用届出は住宅地へのものがほとんどである。② 市街化調整区域内にかかる農地転用許可の分布パターンは、国県道に沿っているもの、大規模住宅もしくは工業団地に隣接しているもの、そして市街化区域との線引きに近接しているものの 3 タイプがあり、特に国県道に沿っているタイプが多い。③ この要因としては、水田暫定許可基準により、国県道沿いの田が転用し易くなったこと、国県道沿いを農用地区域指定からはずしたこと、農用地区域外の農地で農家の兼業化が進み転用圧力が高まっていること、一般に農地転用の許可は都

市計画法の開発許可の可否によって左右され易いこと等の諸条件が起因していると考えられる。④ 今後の農地転用を考える場合、市街化調整区域内における農用地区域の農地については農地転用許可制度によりかなりの効果が期待出来る。⑤ しかしながら、農用地区域外の農地については、農地転用許可が得易くかつ宅地化の圧力が部分的に強いことから、転用を抑え込むことは困難と思われる。

開発許可に関しては、① 市街化区域では宅地造成が多く、調整区域では自己の業務目的のものが多く、自己の居住の伸びが著しい。また調整区域における建築許可は自己の居住目的が多くかつ伸びが著しい。② 開発許可の分布状況は、市街化区域では多くが線引き周辺に位置しており、調整区域にあっては、高速道路インターチェンジ、大規模住宅・工業団地開発地等の周辺、市街化区域との線引き周辺に多く分布しており、特に後者における開発許可は農地転用許可と密接な関係にあると思われる。調整区域の建築許可は同区域の開発許可の分布と同様な傾向にあり、かつより地域集中の傾向が強い。③ 市街化区域内の宅地化動向が著しい地域における開発行為は法人企業による比較的小規模な分譲戸建住宅地開発からなっており、近年における線引き周辺の宅地化の大部分はこれら分譲戸建住宅地開発によって引き起こされていると考えられる。④ 市街化調整区域における開発行為は戸建住宅が多く、都市計画法 34 条 10 号・口の特例的規定により許可されており、特に農家 2・3 男の分家、国県道沿い一宅地に関するものが多く、調整区域における著しい宅地化のほとんどは当該条項が起因しているといえる。⑤ 市街化調整区域における著しい個別宅地化は今後とも衰えるとは思われず、法 34 条 10

号・口の特例的規定を中心とした、にじみ出しスプロールの対策を検討する必要がある。

【注】

- 1) 農転分布図については、宇都宮市農業委員会資料をもとに作成したものの一部分である。図中、1つのマークは転用1件を示し、転用目的(住宅、鉱工業、植林、その他)別にマークを与えている。
- 2) 甲種農地は水田暫定許可基準制定以前の基準では、市街化調整区域内にあっては原則として転用を許可しない優良農地とされていた。
- 3) 「1970 年世界農林業センサス結果」を資料として集計した。
- 4) 調整区域における農地転用許可基準第 2, 1, (2) では、「使用する土地の大部分が甲種農地以外の土地であり…」とあり、一般住宅の場合この条項の適用余地がなく、極論すれば、一般住宅は不許可、建売住宅団地は乙種農地と合せば許可の場合が考えられ、大規模転用には許可が得られ易くなる結果となっている。
- 5) 農用地区域に指定された農地の転用は、陸砂利採取の一時転用以外ない。
- 6) ここでいう「宅地造成」とは、開発許可申請台帳に記載されていたものであるが、宅地造成等規制法による「宅地造成行為」の全てをさしていない。この他の「自己の居住」(市街化区域)に見られる申請面積が 1000m² 未満のものは当然宅地造成等規制法によるものである。
- 7) 両地域における目的別規模は、市街化区域内では 1000m² 未満のものが許可の対象外とされているため単純には比較出来ない。
- 8) 農林業センサスの集落区分を使用したのは、調整区域での開発行為の多くが農地転用許可を伴うため、当然両者の位置的なつながりがあることから、ここで考察するゾーン単位も前章の農地転用の場合と同一にした。
- 9) 前報告における宅地化の動向で、ランク IV, V となっているゾーンをさす。
- 10) この他には、1000m² 未満の面積で、しかも宅地造成を伴わない開発、特に道路位置指定による分譲戸建住宅地開発があると思われる。
- 11) 建設省都市計画課監修：「都市計画法の運用」(行政出版)を参照。

SYNOPSIS

U.D.C.711.14

THE RELATION BETWEEN THE MAIN CAUSES OF TODAY'S URBANIZATION AND THE LAND USE REGULATION

—A Study on the Process of Urbanization and the Land Use
Restriction in Urbanization Areas, Part 2—

by TAKAYUKI IKEDA, Tokyo Metropolitan University Member
of A.I.J.

This is a study on the process of urbanization and the land use restriction in urbanization areas.

This paper is to follow the previous Part 1 and reporting the relation between the main causes of today's urbanization and the land use regulation in urbanization areas in Utsunomiya-city.

The contents of this Part 2 are as follows:

1. Introduction.
2. The urbanization and the regulation for the change of the farm lands.
3. The urbanization and the development regulation.
4. Conclusion.