

市街化調整区域における住宅スプロールの発生メカニズムに関する調査研究

近郊農業地域土地利用研究委員会

1 研究の目的と方法

1.1 研究の目的と意義

本調査研究の目的は、①必ずしもその実態が明らかとはいえない市街化調整区域（以後、調整区域と略）における宅地化実態を、宅地予備地的な動きも含めて捉え、②その内最も主要な部分を占める住宅地化について、その発生メカニズムを明らかにすること、にある。

調整区域における住宅スプロールの問題を研究対象とした背景には、次のような課題認識がある。第一は、調整区域内のスプロールは、調整区域内の市街化を抑制することによって、自治体の都市整備能力と土地需要量に応じて設定された市街化区域の効率的かつ計画的な都市基盤整備を進め、もって健全な市街地の形成誘導を狙ったいわゆる“線引き制度”を跛行させるという問題意識である。全国的には線引き制度は一定の効果があったが^{註1}、調整区域の宅地化が例外的な現象として看過できない地域もある^{註2}。第二は、調整区域の開発規制緩和の問題である。線引き制度施行後10数年経過し、制度の効果や問題点に関する議論は少なくないが^{註3}、昭和57年に入り俄かに線引き制度見直しの気運が昂まり計画局長通達（昭和57年7月16日付）・都市局長通達（同9月6日付）が出されるに至った^{註4}。このような緩和措置が如何なる影響を及ぼすか、実態に即して検討する必要がある。第三に、制度的に市街化が抑制された調整区域でさえ発生する宅地化のメカニズムを解明することは、線引き制度ばかりでなく都市近郊農業地域の土地利用計画のあり方を検討するためにも重要な課題と考えたからである。

1.2 研究の方法

(1) 研究対象地域の選定

対象地域は愛知県内に求めた^{註5}。都市計画単位に、調整区域の都市化状況を示す①調整区域内の人口動態、②都市計画法（以下、都計法と略）34条該当事業、③農地法4・5条の転用許可を検討し、調整区域の都市化が最も著しい地域として尾張西部と海部都計区域（以後、両者合せ尾張西部と略）、調整区域の都市化程度が小さい地域として衣浦東部都計区域を選定した（図1.1）。さらに、両地域の特徴が顕著にみられる典型都市として、前者の地域からT市、後者の地域からA市を選定し以下の調査分析を行った。

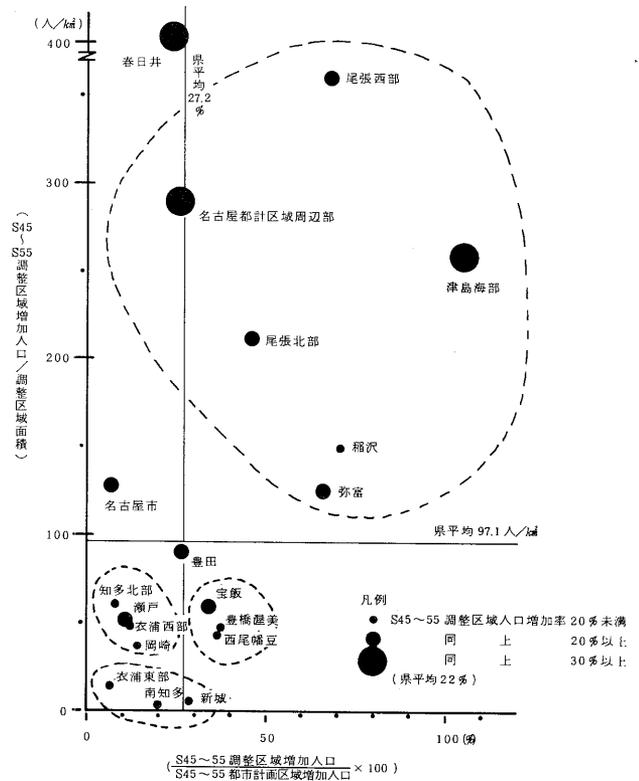


図1-1 都市計画区域別市街化調整区域内の人口増加動向（昭和45年～昭和55年）

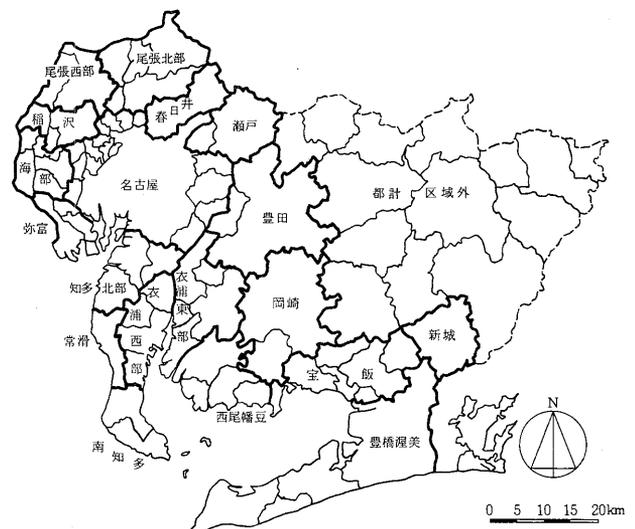


図1-2 愛知県都市計画区域区分

T市の概要：昭和45年現在の市街化区域面積率19%，同人口密度70人/ha(県平均31人/ha)，同調整区域内人口密度9人/ha(県平均4人/ha)，昭和45～55年の調整区域内人口増加率60%(県平均22%)，単位調整区域面積当同期間内の増加人口525人/km²(県平均434人/km²)，農振白地面積率68%

A市の概要：市街化区域面積率21%，同人口密度29人/ha，調整区域内人口密度6人/ha，調整区域内人口増加率22%，単位面積当増加人口132人/ha，農振白地面積率43%

(2) 調査の方法

典型都市について表1.1に示す調査分析を行い，調整区域における住宅スプロールの発生条件を比較考察した。

2 市街化調整区域における宅地化の特徴

2.1 市街化調整区域内農地の住宅地化と雑種地化

両典型都市の農業委員会農地転用審議簿から，調整区域内の農転実態を詳細に分析した。T市では昭和51～55年に1,168件・47haの農地法4・5条の農転があり，半分以上の775件・31ha(農振地域内の現況農用地の3%)が転用許可であった。A市では同50～55年の農転許可は1,577件・81ha(同じく2%)であった。両市とも調整区域内の農転は，図2.1の如く①併用住宅を含む新規住宅建設(T市：件数の39%・面積の28%，A市：同順に55%・45%)と②駐車場や資材置場等の雑種地(T市：35%・45%，A市：16%・22%)を目的とした転用が多い。T市はA市に比べ農家目的が少なく，雑種地目的の農転許可が多いことが特徴である。

昭和50年現在の調整区域内人口と面積に対する昭和51～55年の農家及び分家目的の農転許可件数の割合(以下，発生密度と略)は，T市では10.2件/km²・9.3件/千人，A市では8.5件/km²・11.7件/千人とあまり差はないが，同期間の全農転許可の発生密度には1.4～1.9倍の差がある。これは雑種地目的の農転の差によるもので，T市では12.1件/km²・13.1件/千人と住宅地化と同程度の密度で雑種地化が進んでいる(A市：3.3件/km²・4.5件/千人)。

2.2 農地転用と開発行為の発生密度の乖離

調整区域は開発許可制度による市街化規制を受けるが，実際には都計法34条に該当した合法的な市街化(昭和54年3月末現在，T市：990件・36ha，A市：271件・63ha，但し3.7.8号を除く)が進んでいる。その多くは，図2.2の如く10号口・1号・9号であるが，件数の80～91%は住宅目的の開発行為である。また，T市では9号が件数の38%・面積の52%を占める点が注目される^{註6)}。

9号以外の農転を伴うと思われる開発行為の発生密度は，T市：48.2件/km²・44.3件/千人，A市：4.1件/km²・5.6件/千人と両市には8～12倍の差があり，市街化に結びつく農転許可の発生密度の差(1～1.5倍)に比べ相当

表1-1 調査概要

章	調査名	調査対象	調査内容
2章	農地転用調査 農転現況調査 1982.10	農地法4・5条申請(A市及びT市) 同上(両市の典型集落，各3集落)	農業委員会農地転用審議簿による宅地化実態の把握 集計期間，T市：昭和51年～55年，A市：同50年～55年 上記農転の土地利用現況・権利者を現地踏査
3章	調整区域居住者調査 1983.3	線引き後調整区域内に建設された団地共同住宅を除く戸建長屋建住宅 上記の各3集落を対象にした。(農転発生密度が市平均で，まとまった件数の農転がある集落である)	住宅地需要特性と宅地取得方法の把握 T市周辺部：配布199，回収187，回収率94% A市周辺部：配布347，回収328，回収率95% 留置日記式のアンケート調査
5章	農地所有権移転調査	農地法3条申請(A市及びT市)	農地所有権の広域化の把握(両市の農業委員会資料) 集計期間 T市：昭和51～55年，A市：同50～55年
6章	不動産業者調査 1983.2～3	以下3地域の宅建業者 尾張西部：一宮・海部・西春日井の3支部 名古屋西部：西・中村・中川・港の4支部 西三河：岡崎・安城・刈谷・豊田・知立の5支部	調整区域内の土地取引・住宅地供給の実態と線引き制度に対する意識の把握 尾張西部：配布477，有効回収144，回収率30% 名古屋西部：配布571，有効回収186，回収率33% 西三河：配布632，有効回収238，回収率38% 郵送配布回収のアンケート調査

注)本研究助成金で実施した調査のみを表した。

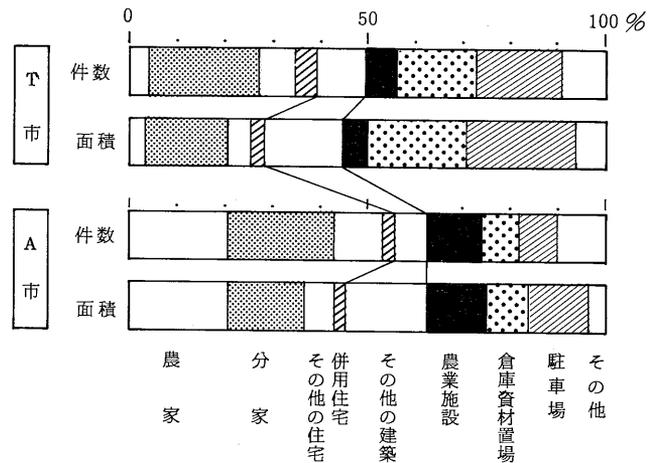


図2-1 件数・面積別農地転用目的構成(許可)

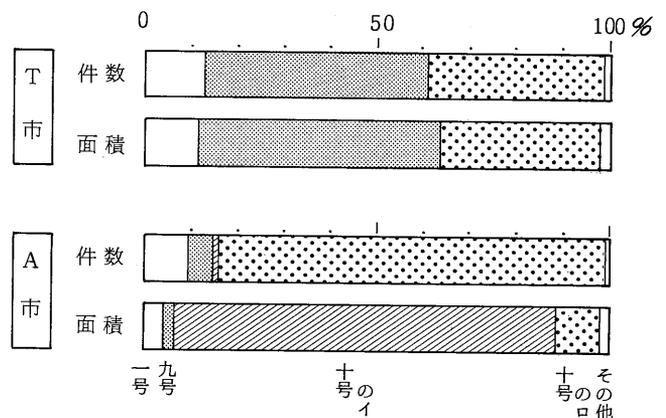


図2-2 都市計画法34条該当事業の構成比(3, 7, 8号を除く)

資料：愛知県「昭和55年度都市計画基礎調査集計解析報告書」1981.3

の乖離がある。これは①A市に都計法29条の例外事項である農家目的の農転が多いこと他に、②T市に農転が不要な開発行為(例えば、雑種地の開発等)、③農転後開発までに分筆行為がある為に生じていると推察される。

2.3 農地転用の分布特性

調整区域内の農転は、必ずしも市街化区域周辺の集落に集中しているわけではなく、両市とも全市的にみられる。そのうち農転許可の発生密度が市の平均程度でかつまとまった転用件数のある集落を各市とも3集落選び、分布状況を調査した。①農業集落内あるいはその周辺や住宅団地周辺、②幹線道路沿いに農転は多い。③これらの多くは農振白地内にあり、文字通りバラバラのスプロール状を呈している。

A市では農振農用地区域の設定時、全市的に圃場整備の計画があった為整備済地区以外はなるべく農用地区域に繰り入れられた。一方、尾張西部地域では既に相当程度圃場整備が完了しており、また農業集落が自然堤防上に500~1,000m間隔に点在し、道路密度も高いため農用地区域から除外できる農地が多かった。その結果T市では調整区域の68%が農地転用の比較的容易な農振白地とされた。この農業側の線引きの違いが、両市の調整区域内の農転を生み易くしている空間条件の差となっている。

2.4 農地転用許可制度・開発許可制度の限界

(1) 農地転用後の用途変更

前節の農転分布を精査した各集落について、その現況を踏査した。A市の3集落の農転許可件数の7/268が、T市の3集落では21/81が申請用途以外の土地利用あるいは申請者以外に権利移転されていた。①住宅目的の農転では未建築又は第三者への権利移転が多く、喫茶店になっている分家目的の申請地がT市に1件あった。②雑種地目的の農転には農地のまま粗放化しているもの、土盛後申請用途と異なる土地利用にあるもの、既に住宅建設されているものがある。③雑種地への農転は、排水の為の周辺同意が不要なこと、転用後は非農家にも売買の自由性が増すこと、農転の段階で土盛が可能でありその後の市街化は条件の厳しい開発許可を避け建築許可で対応可能なこと、等の開発上の利点がある。駐車場や資材置場は農地より資産運用上有利というだけでなく、上記の如く宅地予備地としての性格が強いといえる。

(2) 開発許可制度・既存宅地制度の問題点⁴⁷

開発許可制度の問題点は、第一に運用の幅が広いことである。例えば都計法34条1号の認容範囲が明確でないため、学習塾・生花教室や極端な例としては軒下に自販機を置いただけの店舗も申請書にみられる。このような事例には建築後営業せず専用住宅として居住しているものが少なくない。第二に、建築後の権利移転に対する規制効果がないため、分家住宅や社宅が転売され都市民の流

入を招いている。

都計法34条9号の既存権利の時限的救済措置が法43条6号の既存宅地制度に継続されたが、既存権利所有者の救済から一定の要件を満たす既存宅地へ救済の幅が緩くなった。そのため、尾張西部地域は集居集落が稠密に分布しており、また線引き当初積極的に既存権利の確認を行政指導した市町村もあり、法43条6号の要件を満たす既存宅地は少なくない。また調整区域内の農家や工場跡地は敷地規模が大きい為、分筆され建売住宅が建設されている例がある。

3. 市街化調整区域における住宅宅地需要の特性と宅地取得方法

調整区域における住宅宅地需要層の実態や宅地取得方法を捉えるために、現地踏査で確認のうえ両市の調整区域内における宅地化が典型的にみられる地区として2章で農転分布を精査した各3集落について、線引き後調整区域内に建設された戸建長屋建住宅居住者にアンケート調査を行った。

3.1 線引き後のバラ建住宅の建設動向

住宅団地や共同住宅を除く、調整区域内に建設された戸建長屋建住宅⁴⁸(以後、バラ建住宅と略)は経年的に減少傾向にある。A市の3集落(以後、A市周辺部と略)では昭和46~49年建設分を100とすると同50~53年77・同54~58年47と半減しているが、T市3集落(以後、T市周辺部と略)には増加傾向の集落があるため全体としては同50~53年82・同54~58年82と漸減である。これは建売住宅の増加によるもので、T市周辺部ではバラ建住宅の1/4以上を建売住宅が占め、経年的にその割合は増大している。建売住宅供給は、前章で検討した既存宅地や雑種地の開発との関連が深いものと推察される。

3.2 地元需要と広域需要の存在

バラ建住宅の9割以上は持家である。この持家取得層の前住地は、T市周辺部では35%がA市周辺部では43%が同一集落内(以下、地元需要と略)であり、同一集落外からの転入層(以下、広域需要と略)はA市周辺部57%・T市周辺部64%が存在している。A市周辺部では地元需要層は絶対数で減少しているものの、バラ建持家に対する割合は経年的に高まっている。逆にT市周辺部の地元需要層は絶対数でも構成比でも減少し、広域需要層の比重が高まっていることが注目し得る。

地元需要層と言えども農業専業・兼業は約2割にすぎない。A市周辺部の地元需要層には市内や周辺地域の“トヨタ自工”関連⁴⁹の勤労者層が多い。このように在村通勤可能な所に豊かな労働市場があれば、就業の為の転出は減りその分地元需要として安定的に発生するものと思われる。A市周辺部には集落外の市内や市外から労務層の転入が目立つが、彼らの31~54%はA市内に職場をもつ

図3-1 前住地別転居理由

(注)

- ・「分家」とは、「結婚」あるいは「分家」と回答した世帯をさす。
- ・破線は、「結婚」あるいは「分家」を多項目選択で回答した世帯＝分家層をさす。

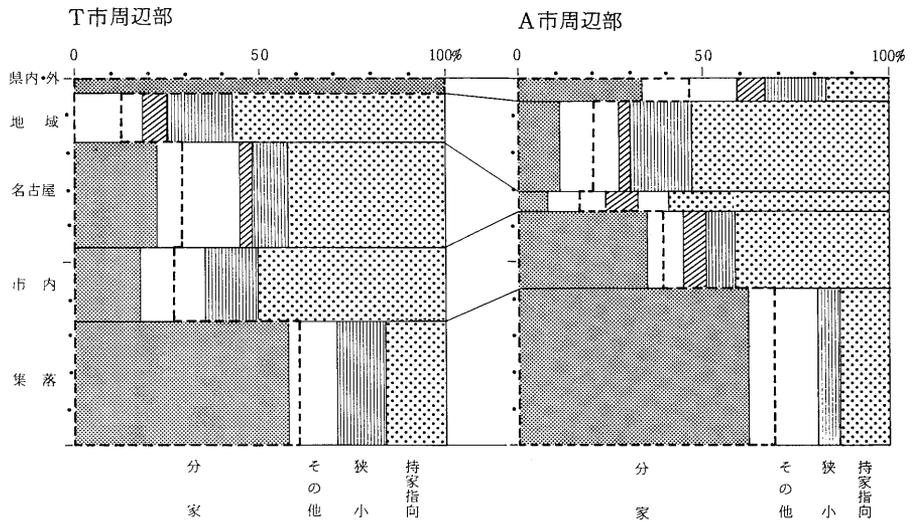
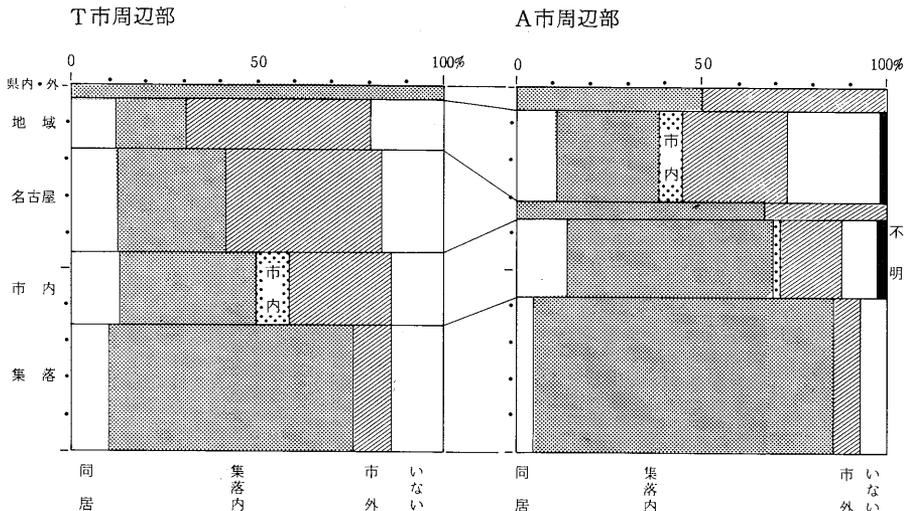


図3-2 前住地別親の所在地

(注)

- ・「集落内」は、夫または妻の親が集落内に居住している。
- ・「いない」は、夫または妻の親が死去している世帯で、生存中の住所は不明。



職住近接型の移動である。一方、T市周辺部には名古屋市を中心に広域需要が多く、その大半は市外で就業している。T市の調整区域はこのように市外の都市勤労者の住宅地としての性格が強いといってよい。

3.3 市街化調整区域における住宅宅地需要の型

バラ建持家層の転居理由(図3.1)は、「結婚」又は「分家」を理由とする層(以後、分家層と略)が38~46%(MA)を占め、特に地元需要層では61~69%に達する。①この集落内の分家層は、A市周辺部ではバラ建持家の29%、T市周辺部では21%に相当する。一方、広域需要層には「持家指向」や「住宅狭小」等による転入(以後、住み替え層と略)が主流である。

図3.2は前住地別に親の所在地をみたものである。夫又は妻の両親が集落内に居住するもの及び親と集落内に同

居していたもの(以後、親集落内層と略)は、事実上の分家と考えられる。この親集落内層はA市周辺部では62%・T市周辺部では47%を占める。分家層①に比べ親集落内層は26~33%多いが、この差は分家を直接の契機としない持家指向的な地元需要の存在を示している。

分家需要を客観的に捉えるため、図3.3の如く需要を類型化した。①分家需要は集落又は市内に居住し、親の居住する集落内で持家取得した層である。A市周辺部ではほぼ半数を占めるが、T市周辺部では34%にすぎない。転居理由上の分家層は、分家需要の3/4程度である。②Uターン需要は親元へ戻った広域需要で、両市周辺部とも13%であった。しかし、転居理由上の分家層はその1/3にすぎない。流入需要及び市内住み替え需要は、A市周辺部に比べT市周辺部では53%と過半数を占める。

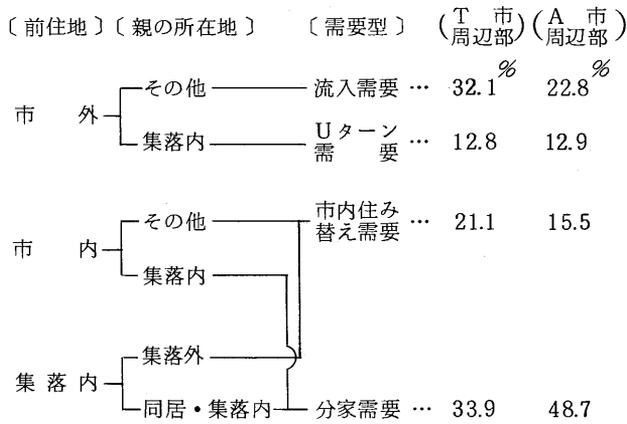


図3-3 市街化調整区域内のバラ建持家需要の類型化

3.4 バラ建持家層の宅地取得方法

T市周辺部では「宅地購入」29%と「建売購入」25%（以後、両者合せ購入層と略）は過半数を占める。A市周辺部でも「宅地購入」は30%であるが、「建売購入」は9%と少ない。④逆にA市周辺部では「親族から借地」33%、「相続」30%・「親族の敷地内」3%（以後、3者合せ親族関係土地と略）が56%を占める（T市周辺部41%）。

A市周辺部では図3.4の如く「宅地購入」は激減し、しかも線引き以前の取得が65%を占めている。そのため調整区域内の本来的な宅地取得方法といえる親族関係土地が主流となっている。T市周辺部では逆に親族関係土地の比重が減り、「建売購入」による購入層が大勢を占めている。「宅地購入」は減少傾向にあるとはいえ、線引き後の購入が67%を占めている。線引き後も個人による住宅目的の宅地購入が、いずれの集落でも一定続いていることは注目に値する。建売住宅供給や宅地取引には不動産業者の存在が当然予想される。この意味で調整区域内の宅地化過程における不動産業者の行動意識の検討が必要である。

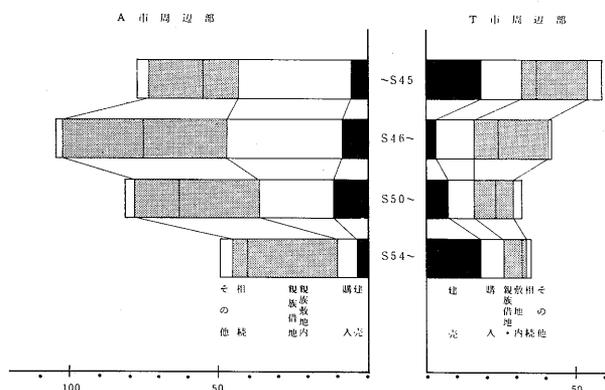


図3-4 建築時期別バラ建持家の宅地取得方法

(注) 横軸は回収票数を示している。

3.5 開発許可制度における分家需要の運用幅

都計法34条10号口の次・三男分家として、①結婚又は分家を理由とする集落内転居層（バラ建持家層の21~29%、3.3節の②）から、②親の居る集落内で持家取得した集落あるいは市内の分家需要（同じく34~49%、③）、③親族関係土地での持家層（同じく41~56%、3.4節④）、④Uターン需要も認めた場合（同じく47~62%、3.3節の⑤+⑥）まで、認容される幅は2倍以上のひらきがある。昭和57年7月の通達による非農家の分家や線引き以前から所有の集落内土地への自己用住宅建設を認める緩和措置は、上の④の一部まで合法的なものとして追認することになる。

4. 地域農業の現状と農家の経営・土地利用

本章では調整区域における農業的土地利用を維持管理する主体であり、また土地供給主体である農家の経営意向と土地利用実態を明らかにし、農業的土地利用が守られる条件について考察する。

4.1 兼業深化と地域農業の現状

両市は典型的な都市近郊の兼業地帯にある。昭和35年当時70%であった兼業農家率は、同40年に90%台に乗り同55年現在両市とも94%（県平均89%）である。I兼からII兼へ、不安定雇用から恒常的雇用へ兼業深化した結果、農業専従の労働力を欠く農家がT市84%・A市76%を占めるに至っている。

このような農村労働力の他産業流出の一方で、T市の大半の農家は経営規模1ha未満の零細水稲単一経営にとどまり、自給程度の規模まで経営縮小している農家は少ない。自立的経営農家は施設集約型経営を導入した一握りの専業農家にすぎない。A市では経営規模1ha以上の農家が減少し、0.3ha未満層の増加が目立つ一方、3ha以上の自立的経営農家も少数ではあるが増加している。それは、兼業農家は地域の“トヨタ自工”を中心とする自動車関連産業への依存を高め、経営委託する農家が多いためである。

4.2 T市農家の経営・土地利用意向¹⁰

経営拡大充実指向の農家は全農家の6%にすぎず、市内各所に分散し、少数派になっている。現状維持指向は19%である。経営縮小指向の農家は6割近い。これらの経営縮小指向層には非耕作地をもつ農家が多く、その余剰農地を「そのまま」が35%であるのに対し、「売りたい」10%・「転用し貸す」17%・「転用し自分で経営」18%と土地利用転換意向のある農家が半数近くもいる。農業経営意向・後継者・農外所得等の条件からみて、転用の可能性は強いとみてよい。

経営拡大充実指向の専業農家は都市化による農業生産環境の悪化を問題視しており、市街化抑制や生産基盤整備の要望が強いものの、少数派であるうえ現実的にはス

プロールの結果纏まった規模で基盤整備するには困難な点が多い。一方経営縮小指向農家には市街化を望むものが集落により17~49%もあり、農家とはいえ生産環境よりもむしろ生活環境・施設整備への関心が強い。

4.3 A市農家の経営意向と経営受委託の展開

A市でも経営拡大指向農家は6%で、現状維持が72%と圧倒的である¹¹。経営縮小又は離農指向は6%である。これは既に兼業農家の大部分は経営委託により、自分で経営可能な限度まで経営縮小している結果と思われる。一方、専業農家は営農組合を組織し、兼業農家の水田を受託し大規模な土地利用型の経営をするか、畜産あるいは施設園芸等の集約型経営を導入している。

A市は兼業地帯で受託経営が先進的展開をみている地域である¹²。農用地利用増進事業による利用権設定は344ha(昭和57年)で、ヤミ請負や農協の受託等を含めれば農用地区域3,932haの少なくとも1割以上が経営受委託されていると推測される。

4.4 土地利用型農業の担い手 — 農業振興行政 —

A市では政策的に営農組合を土地利用型農業の担い手として位置づけ、積極的に農用地利用増進事業で兼業農家の土地を流動化させ各集落にある営農組合(計109戸)へのみ集積し規模拡大を図っている¹³。この広範な経営受委託の展開は、一方で“小農地所有勤労者階層”¹⁴を生みその農地を営農組合へ集積し、農地を農地として活用する主体形成に結びついている。また、営農組合は経営受委託や集団転作の実施過程で集落あるいは行政からも信頼を得、現在では農業経営ばかりではなく地域の水管理・土地利用調整主体として不可欠な役割を担っている¹⁵。

一方、T市では農政方針は明確とはいえない。経営意向の強い専業農家は施設集約型であり、土地利用型農業経営は個々の農家に委ねられている。また、地域の農業的土地利用・水管理を担う土地改良区あるいは受益農家自体にしても都市化に対し農業生産環境を守るという意識に欠けており、土地改良区はむしろ都市化の進展によって、0メートル地帯という地域固有条件のため都市排水を含めた排水機能維持を前提とし、受益地・受益農家の減少に伴う土地改良区経営の問題として深刻化している¹⁶。

5. 農地所有の広域化と農地転用

5.1 農地所有権移転と農地転用の関係

農地法3条による所有権移転面積と5条転用面積は、図5.1の如くほぼ同様に推移している。これは農転に起因する農地所有の“玉突き現象”あるいは投機的な取得農地が農転されているためと推察される。

以下、上記の如き事実認識にたち調整区域内の農転前後に進んでいる農地所有のスピロールとでも言うべき農

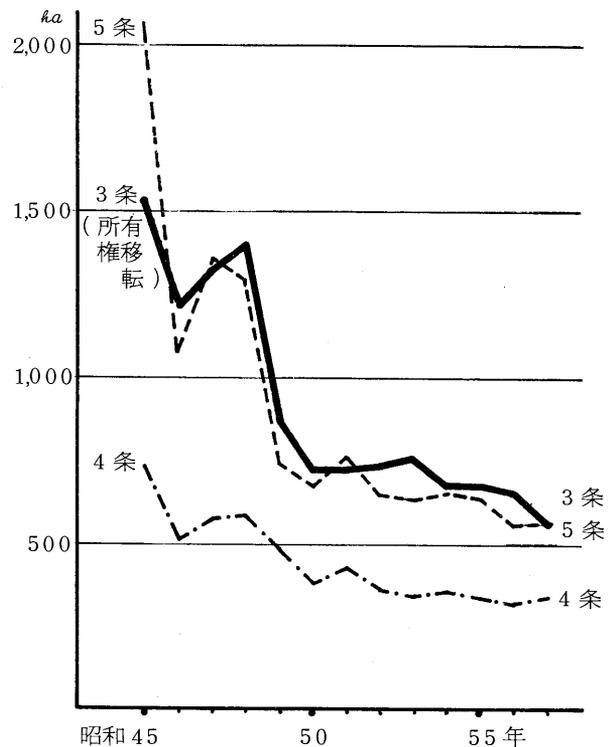


図5-1 愛知県における農地法3条移転, 4, 5条転用の推移

資料 農林水産省「農地移動実態調査」

地所有の広域化の実態と、その結果如何なる農地転用に結びついているのか分析する。

5.2 出入作農地の取得構造¹⁷

(1) 愛知県下の出入作地の実態

昭和46~56年に他市町村に出作地を取得した農家は県全体で約5,700戸、昭和55年農家数の3.9%で、約4,400haの出作地は彼らの所有農地の5%を占める。出作地は都市化地域の農家程多く、名古屋市農家の出作地率は23%に達する。出作地のうち代替農地として取得した面積は22%で、自動車産業に伴う工業・住宅用地取得が活発な西三河(衣浦東部を含む)及び豊田地域では28~34%と多い。尾張西部地域に該当する尾張・海部地域では、県平均程度である。代替農地面積は失地分の1.79倍で、特に名古屋市・海部・知多・西三河地域のような都市化地域の農家は、他市町村で2倍近い代替農地取得をしている。市町村別の入作地の保有状況は図5.2の如くである。尾張西部や衣浦東部地域には、都市化の進んだ名古屋市や周辺市町村からの出作を受け入れている市町村が多い。

(2) 出作地の取得行動

出作地取得理由は、「代替農地」65%が最も多く、特に市街化区域農地の失地に起因するものが過半を占める。「財産保有」22%・「宅地見込み」5%等投機的な取得は3割近く、「農地拡大」は22%にすぎない。この傾向は豊田・東三河地域を除けばほぼ共通している。

出作地選定理由は、「購入価格」33%が最も多く、近接性や農業基盤状況等営農条件を理由とした農家は28%程度である。しかし、「買えるところならどこでもよい」が1割近くあり、名古屋市の農家では52%に達する。

出作地での営農意向は、「拡大充実」は22%程度で「現状維持」56%が過半数を占める。「経営縮小」も18%存在し、彼らの約7割は農転意向をもっている。

このように規模拡大よりもむしろ資産保有的な出作地取得が行われ、しかも出作地の9割以上は市街化区域以外にあり、税制上の特典を考えると最も農業振興を図るべき農振農用地区域内で資産保有的な代替農地取得が進んでいると思われる。

5.3 典型都市における農地所有の広域化

(1) 農地法3条移転による農地所有のスプロール化

3条移転はT市では昭和51～55年に444件・34ha、A市では同50～55年に2,508件・459haで、両市とも5条転用面積を上まわる。また、3条移転は市街化区域内や周辺よりも調整区域内集落が多い。そのうちT市では件数の68%・面積の61%（昭和50年現在の農地の2%）、A市では件数の57%・面積の31%（同じく3%）が有償権利譲渡（以下、3条移譲と略）である。居住集落内農地の3条移譲件数はT市69%・A市72%だから、3条移譲の28～31%は集落外権利者による農地売却である。特にT市には市外権利者による3条移譲が20%とA市の約2倍ある点が注目される（表5.1）。

権利移譲状況は表5.2の如く同一集落内農家間の権利移譲件数はT市48%・A市43%と過半数を割り、集落を越えた農地売買が進んでいる。市外農家が譲受けた件数はT市21%・A市18%、逆に市外農家の譲渡はT市20%・A市10%あり、T市では3条移譲の35%（A市23%）が市外農家の関与したものである。A市では集落外の市内農家への3条移譲が39%と目立つ。

(2) 農地の売買理由

売却理由は、T市では「相手方の要望」39%・「労力不足」24%・「生活費・負債」19%と続き、A市では「住宅建設資金」40%・「生活費・負債」15%・「労力不足」14%・「耕作不便」12%が主な理由である。T市では農地取得圧力が強く、A市では農家の生活上の事由で農地を手放している。市外農家が譲渡する場合「労力不足」・「耕作不便」の割合が高く、市内農家の場合営農条件よりも資金需要に応じ売却するものが多い。

取得理由は、A市では「経営拡大」55%・「合理化」17%と営農上の事由が7割を越えるが、「代替地取得」も23%ある。A市では3条移転の経営要件・農業従事要件を比較的厳しく運用しているため、譲受人が市外農家の場合でも経営拡大指向が7割を越える。T市では、取得理由は把握できなかったが、担当課の聞き取りによると代替地取得は少なくないようである。

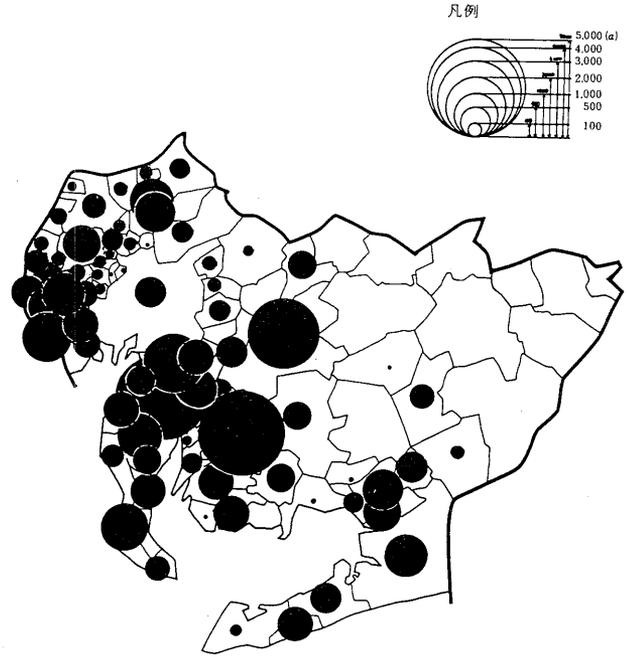


図5-2 市町村別入作地保有状況

表5-1 関係権利者の住所と申請地の一致状況
(売却による権利移譲のみ)

		一致				不一致		計
		一致	不一致	市外	市内	市外	市内	
譲渡人	T市	208 68.6	95 31.4	60 19.8	35 11.6	303 100%		
	A市	1062 71.8	377 26.2	150 10.4	226 15.7	1438 100%		
譲受人	T市	167 55.1	136 44.9	64 21.1	72 23.8	303 100%		
	A市	679 47.2	759 52.8	257 17.9	502 34.9	1438 100%		

表5-2 農地法3条売却による権利移譲のパターン

譲渡人	譲受人	市外		市内		集落		計
		市外	市内	市外	市内	市外	市内	
T市	件数(件)	18	42	46	51	146	303	
	面積(a)	5.9	13.9	15.2	16.8	48.2	2979	100%
A市	件数(件)	72	78	185	481	622	1438	
	面積(a)	5.0	5.4	12.9	33.4	43.3	14317	100%

5.4 農地所有の広域化と農地転用の関係

(1) 市外権利者の農地転用

市外の農地転用申請者はT市では全許可件数の21%（A市6%）を占め、周辺市町村ばかりでなく名古屋市在住者も16%に達する。T市では全許可件数の69%、A市では56%が5条転用であるが、このうち市外権利者への5条転用はT市では28%（全許可件数の19%）、A市では10%（同じく5%）である。さらにT市では市外の権利者間の5条転用は、市外権利者が関与した農地の半分以上で5条許可件数の6%は地元と無関係に転用されたことになる。

市外権利者の転用目的は、許可全体に比べると住宅目的（T市27%・A市24%）がやや少なく、店舗・工場等の建築目的（同順に17%・24%）や駐車場・資材置場（同順に51%・38%）が多い。調整区域の開発規制によってむやみな住宅建設は一定抑えられているが、3条移譲により農地を得た市外農家によって、農地よりも資産活用度が高く転売の自由性がある駐車場・資材置場又は建築用地への転用が進んでいる。

(2) 市内権利者の農地転用

居住集落内農地の4条転用は、T市では4条許可件数の84%、A市では88%である。居住集落内の権利者間の5条転用は、T市では5条許可件数の50%・A市では74%である。このような居住集落内権利者の農地転用は、A市では全許可件数の81%を占めるが、T市では61%にすぎない。

上記地元集落内権利者の転用目的は、許可全体に比べると両市とも住宅目的（T市60%・A市63%）が多く、他の建築目的や駐車場・資材置場目的の転用は少ない。しかし、T市では地元権利者でも雑種地化指向（22%）は少なくない。

申請集落地外の市内権利者の農地転用は、T市では全許可件数の19%・A市では13%を占めるが、住宅以外の建築目的や駐車場・資材置場への転用が多く、市外層による転用目的の構成に近い。

このように調整区域内農地は、集落を越えた権利者の市街化及び雑種地化圧力と、地元権利者の住宅地圧力を受けている。

6. 不動産業者の市街化調整区域における土地取得方法と線引き制度に対する意識

本章では、調整区域のいま一方の宅地化主体である不動産業者の経営活動・意識を分析した。調査対象は、尾張西部地域（「尾張西部」と「名古屋市西部」の7支部）と衣浦東部地域（「西三河」の5支部）を活動地域¹⁸とする宅建業者である。

6.1 不動産業者の業務内容

本業は仲介業が最も多い。特に、「西三河」では72%と他地区50~54%に比べ多く、その為個人経営や零細な法

人組織の業者が相対的に多い。しかし、資本金が5,000万以上・従業員数10人以上の業者は建設業・電鉄系等ひと握りにすぎず、零細な業者が大半を占める点では3地区とも大差ない。建売本業の業者は「尾張西部」が21%と他地区5~13%に比べやや多い。建設業本業は16~19%程度である。

業務内容として「住宅の周旋」・「土地の仲介」は各地区とも全般的に行なわれている業務であるが、「宅造」・「土木施工」・「住宅建設」は建設業本業の業者にはほぼ限定される。「土地買収」や「建売分譲」・「宅地分譲」には地区差がある。住宅又は宅地分譲を行っている業者は「尾張西部」では67%、「名古屋市西部」54%、「西三河」42%である。地域人口や市街化区域の開発余地に比べ「尾張西部」では住宅宅地分譲業者が多く、当地域の調整区域で線引き後も建売住宅供給や個人の宅地取得が一定続いていることと関連が深いものと推察される。

宅建業専門の業者は38~50%で半数以上は何らかの業種と兼業している。兼業形態は建設業や他業種が宅建業務を拡張した場合と宅建業が本業で店舗や司法書士等を兼業している場合がある。また、「西三河」では兼業業者の30%・「尾張西部」では18%が農業兼業であることが注目される。

6.2 市街化調整区域における土地取得・仲介方法

住宅又は宅地分譲を行っている業者で調整区域内の土地を建売・宅分目的では「買わない」と答えた業者は15~30%にすぎず、「尾張西部」では15%と最少であった。調整区域内の土地重視条件(MA)は、地区により順序の違いはあるが価格条件・需要条件・交通条件である。調整区域とはいえ「開発規制」12~18%や「地目」5~13%を重視する業者は多くない。各地区とも重視条件は市街化区域のそれと大差ない。

建売・宅分目的の土地入手経路(MA)は未回答が多い点に注意を要するが、「仲介業者」から入手する場合は「西三河」46%・「尾張西部」39%・「名古屋市西部」37%と一般的であるが、「西三河」や「尾張西部」では「自社で探」28~30%したり種々の情報に基づき「直接交渉」30~34%する等地域に密着した土地取得が行なわれている。また、「尾張西部」では「農家・地主の持込み」が39%と目立つ。当地域の農業不振を背景に、転売意向のある農家（集落外を含め）の切売りした調整区域内農地が不動産業者の手に渡ってゆく様子が窺える。

過去に建売・宅分目的で入手した土地(MA)は、「既存宅地」30~50%や「住宅・工場跡地」10~27%・「宅造地の土地」23~17%の取得は開発可能性からみれば当然である。「尾張西部」にはそれらを取得したことがある業者が最も多く、その他「農地」取得も少なくない。また調整区域内の既存宅地や農地の仲介を行っている業者は、3地区とも半数を越える。

以上のように法制度的に開発可能な土地は調整区域内でも取得・仲介物件となっている。特に、不動産業者の本来の営業活動の場である市街化区域が限定されている「尾張西部」では、多くの業者が調整区域内の土地を扱っている。また、既存宅地ばかりでなく農地を含む全取引過程に不動産業者は介入し得る。しかも農業兼業の業者は仲介ばかりでなく農地取得も可能である¹⁹。非農家の業者でも、仮登記による実質的な農地取得・転売もある²⁰。このように調整区域内の土地は、不動産業者によって宅地市場の一環に組み込まれているといえる。

6.3 線引き制度に対する不動産業者の意識

(1) 経営環境評価

現在の経営環境を厳しいと感じている業者は3地区とも66%で、建売本業者では71~80%と特に多い。その理由(MA)の「高地価」72~75%・「購売力の低下」54~65%・「土地税制」29~42%は3地区共通して多いが、「尾張西部」ではそれに加え「売り手の減少」40%や「調整区域の開発規制」28%・「物件がない」26%をあげる業者が他地区より1割前後多い。

市街化区域内の土地賦存状況について「ほぼ順調に手に入る」と答えた業者は8~14%にすぎず、「土地はあるが地主や農家が売らぬ」・「土地がほとんどない」が圧倒的である。特に「尾張西部」ではそれらは85%と他地区70~77%に比べ多く、先の経営困窮理由と一致している。

(2) 線引き制度に対する意識

“まちづくり”に対する線引き制度の必要性を尋ねた(図6.1)。「西三河」63%と「名古屋市西部」55%では「必

要」が過半数を占めるが、「尾張西部」は49%で「不要」が41%も占め他地区(28~31%)より10%以上多い。これは市街化区域内の土地存賦状況評価と相関が強いが、「順調に手に入る」と答えた業者にも「不要」がある。また、「西三河」の建売・建設業本業者には「必要」が86%を占めるが、「尾張西部」と「名古屋市西部」では直接住宅地供給を担うこれらの業者には「必要」は45~58%程度で、特に「尾張西部」では「不要」が41%もあることは注目に値する。

現行の線引き制度を「現行通りでよい」とする業者は2~4%と極めて少ない(図6.1)。各地区とも「弾力的に運用」34~36%・「見直すべき」21~24%の見直し希望が6割に達し、「廃止すべき」も15~17%存在する。線引き制度が「必要」と答えた業者にも見直し又は廃止希望が多く、本音と建前に矛盾がある。

7. 市街化調整区域における住宅スプロールの要因分析と発生メカニズム

以上の分析に、尾張西部地域の産業構造の歴史的検討を加え、調整区域内の住宅スプロールが著しい尾張西部についてその発生メカニズムを纏めた。なお、要因分析は①歴史・地理的特質、②住宅需要の存在形態、③農業の変化と農家の土地に対する意識と行動、④産業構造の特徴と土地所有・土地利用、⑤地域自治体の居住政策・土地利用計画の側面から進め、諸要因の関係を仮説的検討も含め考察している。

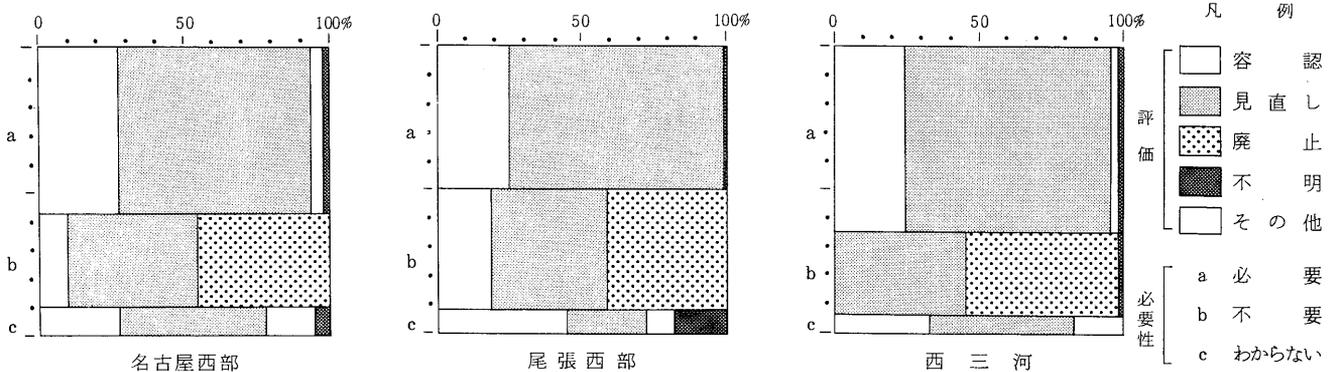


図6-1 地区別線引き制度の必要性意識と線引き制度の評価

7.1 尾張西部地域における土地所有・利用意識形成の歴史的背景

① 尾張西部地域は一宮・尾西・津島市を中心とした中京圏では最も肥沃な農業地帯であった。一宮・尾西地域では江戸時代から綿花生産や明治以降の養蚕業の商品生産を基盤とし、明治期には我国有数の繊維工業地帯となった。大正中期には毛織物が中心となるが、この時点で尾張西部地域の南部の津島市も毛織物業地帯に加わる²¹。

② 昭和30年代までの農業と繊維業との関係を見ると、農業生産（商品生産）の利潤蓄積が工業資本形成を進め、この工業資本の利潤が高い生産力をもつ農地の購入に向い、地主制の強化に結びついた。そして土地集積は繊維業の景気変動に対する安全弁でもあった。また、工業資本は土地投資によって地主の地位を強化し、小作人搾取によってさらに富を蓄積してゆく²²。

このような過程で、企業主（問屋）と零細下請（賃機）あるいは地主と小作という農工両面における支配関係が大正期まで強化されてきた。このことを背景としてみると、この時期までに尾張西部地域は農工両面で産業が発展し、都市的要素が強まっていったと考えられる。それは人口の集中集積過程、商品経済の発展（商品生産的農業と繊維関係流通）、そして土地（農地）の投機的性格の強まり、農家の繊維業を始めとする兼業化の促進といった点にみられる。

③ ところが、明治末期から大正、昭和にかけて力織機の導入を契機として問屋制は崩れ、工場化が始まる。そして自作・自小作農家の中から小工場経営を始めるものも登場した。大工場化するためにこれまでの企業主（地主）から土地を売却するものが出てくるようになり、商品生産により蓄積を得た自作・自小作農の中にはその農地を買い上げ自作農化が促進された。このようにして自立的小工場主の成長と寄生地主制の崩壊（自作農家の増加）が第2次大戦前までにかなり進んだ¹³。

このような変化は、都市化の側面からみれば農家の兼業化、土地売買の活発化の動きと合せて、一層の都市化が進展しつつあったと考えてよいであろう。

④ 第2次大戦後、農地解放が行われ農地所有は一層細分化した。戦後の農業は、養蚕は既に衰退していたが野菜生産は近郊産地として活発であった。しかし昭和25年から35年に至る繊維業の好況期には、繊維兼業化が一層進み、その為農業の放棄・農地の粗放化が始まる。経済の高度成長期以前に尾張西部地域では既に農工兼業化が深化し、土地利用上も農工混合の都市化が進んでいた²⁴。農地の所有意識は、農業生産よりも投機の対象と見なす土壌が長期に渡って累積されたとみることができよう。

その上に、高度経済成長がおこったのである。

7.2 住宅スプロールの要因とその諸関係

(1) 歴史・地理的条件

前述した如く尾張西部地域は豊かな農業地帯にあり、農業生産のみならず繊維工業も早くから展開をみ、地域の経済力に対応し人口の集中・集積がみられた。そして自然堤防地帯の微高地に分散した農業集落を次第に拡大し、明治大正期から既に農工住の混在化が進んだ集落が少なくないと思われる。尾張西部・稲沢・海部・弥富都計区域にはこうした農業集落が800以上あるが、調整区域内のみに位置する集落密度は1.52集落/km²と県平均0.59集落/km²に比べ相当稠密である²⁵。

このような混住化が一定進んだ集居集落の稠密分布という空間的・地理的条件が他の条件と関連していくつかのスプロールの要因をなしている。

① 線引きは農政（建前としての農業振興）や水害防止の立場から、既成市街地や核的集落周辺で小さめに市街化区域を設定し²⁶、そのため多くの集落を調整区域に残す結果となった。

② 調整区域に残存する集落は総量として大量の住宅需要源であり、同時に宅地供給源でもある。農振白地を広くせざるを得なかった空間的かつ主体的条件でもある。

③ 集落がほぼ500～1,000m間隔と稠密なため、既存宅地制度の要件を満す土地が多い。

歴史・地理的条件のもう一つは、産業の展開に合せ早くから名古屋市との交通網が発達したことである。そのため名古屋市が労働市場となる一方、名古屋市を中心とする名古屋地域からの住宅需要を受ける素地となった。

(2) 住宅宅地需要の存在

歴史・地理的条件が線引きのし方と絡んで多様な住宅宅地需要を発生させている。

① 市街化区域内で発生した需要も、市街化区域内の開発余地が少なく相対的に高地価であるため、調整区域内に求めるものが少ない。

② 名古屋地域からの需要の一部は名古屋地域へ転出した子弟のUターン需要であるが、他の多くは交通利便で地価の安い当地域の民間住宅宅地供給等で喚起される広域需要である。

③ 調整区域の集落や高度成長期に開発された公共・民間の住宅団地から発生する地元需要もある。農家の次三男分家の他、早くから混住化しているため非農家の分家需要も少なくない。

④ その他、集落及び市町村を越えた土地需要もあり、出作地・代替農地として取得され都市的土地利用に結びついている。

これらの需要は開発許可制度の条件を満たし合法的に顕在化するが、実質的・内容的に脱法的な開発行為や法の網の目をかい潜った住宅取得を引き起こすことになる。

(3) 農業の変化と農家の土地に対する行動と意識

尾張西部地域の農家は昭和30年頃から兼業化が上層農家にも及び、農地の粗放化が進んだ。しかし、これら兼業農家では兼業種の不安定性から脱農も飯米程度まで経営縮小することもできず、零細な水稻単一経営を続けるものが大部分である。しかし、農業経営に対し展望がなく農家の意向としては縮営縮小が主流であり、資金需要に応じ農地の資産的運用指向（転用・転売）が根強い。

(4) 産業構造の特徴と土地所有・土地利用

当地域では早くから農村と都市化の混在化が進み、兼業化と農地の投機的性格が強まり、商品生産や繊維業そのものの投機的性格の強さと合せ、地域住民全体の土地所有・土地利用意識に深く影響したとみることができる。とりわけ高度経済成長以前に農地の粗放化がみられ、耕地整理事業が半ば宅地化を前提に進められた²⁷ことは、既にこの時点で尾張西部地域が都市化過程にあり農業崩壊の危機にあったことを示している。

この都市化地域において、高度経済成長の波は地域の宅地化と地域住民の土地に対する意識を決定づけた。

① 開発のし易さ（交通便利、平坦地、農地粗放化＝売り手の存在）から当地域一体に工場や住宅スプロールが進んだ。後背湿地の不良農地から宅地化されたため²⁸、従来の微高地に分布する集落構造は変形し、局所水害の危険性が高まっている。

② こうした宅地化が地域の居住水準・住宅宅地適地に対する価値意識を麻痺させ、どの農地でも宅地化できる（売れる）という意識を蔓延させるとともに、農業経営に対する消極性から農業的土地利用と都市的土地利用の区分の必要性が疎んじられた。

③ 商品生産的農業・繊維工業そしてその上に成立する商業の展開は、長い歴史的過程でいわゆる“一匹狼”的気質（利己主義）をこの地域に育ててきた。その結果、土地は所有者が絶対的権限をもつという考え方が強く、共同利用や土地利用に関わる“公共性”の意識は弱いように思われる。土地の商品化の過程でこの意識が醸成されてきたものと推察されるのである。

④ こうした地域全体の意識のもとで展開される農地の売買とその利用は、市街化区域の狭さと調整区域内の広範な農振白地と絡んで、不動産業者の調整区域における営業活動・開発を容易とする背景になっている。

(5) 地域自治体の居住政策・土地利用計画

地域における経済政策は土地利用計画と密接に関係している。都市化の中で工業化・住宅地化の動きは強まるが、多くの自治体ではこの動きを土地利用計画においてコントロールでき難いのが通常であろう。

尾張西部地域では農業振興の展望がなく、繊維業も減量経営に頼らざるを得ない状況にあり、地域全体で積極的な産業政策が樹てられていない。また、行政も地域全

体の土地利用計画を具体的に定め、住民の合意を得てそれを実行することができない。住民や不動産業者が自己の利益のみを最上として行動するのは、産業計画・土地利用計画の弱さと裏腹の関係にある。これは産業とりわけ農業の担い手やまちづくりの主体（市民）等地域づくりの主体形成ができていないためでもある。

また、調整区域における多量の住宅需要に対し、県行政として抑制策をとり市街化区域を狭くとしたことの防災的観点²⁹は理解できるにせよ、調整区域内から発生する地元需要に対し線引きのみで対応し抑制することは片手落ちと言わざるを得ない。開発・建築許可条件として、土地利用の厳しい制約と防災上の措置とを課した上で、不必要な需要を抑え防災的な居住地をつくってゆくような居住政策が必要であったのではなかろうか。実在する住宅需要のある部分は認めるとして、条件を課しその範囲で不動産業者の活動を幅広く認める居住政策が樹てられたならば、今のような法の網の目を潜る程の開発・建築行為は生じなかったであろうし、不動産業者に対する行政指導も厳しく行うことも可能であったであろう。

あとがき

ここで線引き制度及び開発許可制度について若干の問題点を指摘することで本報告のまとめとしたい。

農家や農業用施設・公共施設を除けば、調整区域内における全ての開発・建築行為は市街化抑制機能を担保する開発許可制度の規制を受ける。しかし、都計法34条の例外規定により合法的な市街化が進んでおり、以下のような条件があれば程度の差こそあれ調整区域の住宅スプロールはどこでも起るものと考えられる。

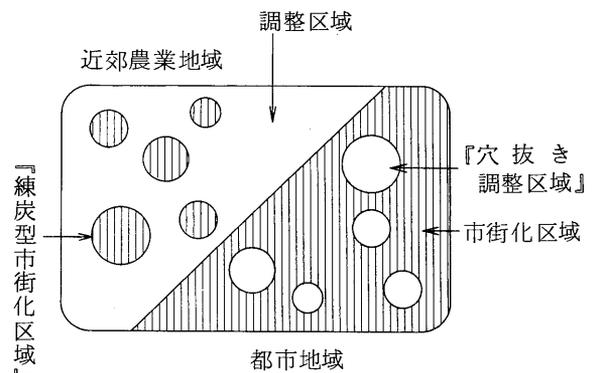
第一は、調整区域内部から発生する地元需要の存在である。都市近郊では在村通勤可能な労働市場性から分家等の住宅需要は安定的に存在する。また、宅地のほか雑種地等の土地需要もある。これら地元需要の大半は例外規定が満足できるため、調整区域の網が覆っているだけでは抑制できない。そのため線引きのし方、つまり調整区域内の集落・農家数の扱い方によって地元需要の総量が変わる。特に、尾張西部地域のように稠密に集居集落が散在している地域で市街化区域を小さめに設定すると、調整区域に残される集落が多く地元需要の総量は大量となり、スプロール状況が広範に進む。さらに、3章で検討したように都計法34条10号口の運用如何によって、分家として2倍近い量を合法化させる場合もある。昭和57年7月の通達による非農家の分家や線引き以前に取得していた集落内の土地に自己用の住宅建設を認める緩和措置は、これを法制度的に追認することになり、調整区域の市街化抑制機能を空洞化させるものといわざるを得ない。

第二に、農地所有の広域化の問題がある。周知の如く

農地法3条移転統制は自作農主義を前提に組み立てられているが、出作地取得を通じ農地の資産保有的所有や非耕作農家による農地の粗放化等の問題を惹起している。資産保有あるいは転用意向の強い農家あるいは農業兼業不動産業者による調整区域内の農地取得が進めば、いづれあらゆる手口で転用されスプロールの市街化に結びつく。このような農地所有のスプロールは線引き制度・開発許可制度の規制対象ではないが、その実態を是認したうえで調整区域の市街化抑制機能を担保するためには農地の所有権と利用権を分離し、利用権についてはより一層規制強化する必要がある³⁰。しかし、一面的な利用規制強化策だけでは“農地保全”は可能としても“農業生産地”として機能するか否かが問題である。そのためには例えばA市のように地域の安定的雇用が確保され兼業農家が土地を切り売りせず済み、兼業農家の管理能力を越える農地を積極的に流動化させ、農地を農地として活用する土地利用型農業の担い手を育成する施策の展開が必須条件と思われる³¹。

第三に、調整区域における不動産業者の営業活動が如何に規制誘導できるかが問題である。調整区域に土地利用計画がある市町村はほとんどないため、調整区域内の開発行為、建築行為は一定の要件を満たせば立地等は開発主体の恣意に委ねられる。また土地利用計画の不在は行政指導方針の不在でもあり、開発許可行政を運用上厳しくする根拠を失なわせる。不動産業者は調整区域といえども宅地化・土地取引の全過程に介入することができる。特に、市街化区域が小さく開発余地が少ない尾張西部地域では、線引き制度に対する不満ばかりでなく実質的に調整区域内の土地は不動産業者にとって重要な営業対象物件となっている。

都市近郊農業地域では分家をはじめとする地元需要の他に広域需要も受け、一定の都市的土地利用が実在している。現状の規制効果の不十分な調整区域に指定したというだけでは、このような宅地化圧力を抑制することは困難である。また、一面の一律的規制強化だけでは既に存在する農業集落の生活環境整備にとって支障となる。都市近郊の農業地域で都市的土地利用と農業的土地利用を整序するためには、本研究で検討したような調整区域内部にある市街化条件を誘導する区域と農地として保全すべき区域を画定する調整区域内の土地利用計画が必要であろう³²。市街化を可能とする区域は、小単位に発生してくる集落毎の需要を受け止めるため“練炭”型に設定されてもよいと考える。この区域に開発関与主体を誘導する一方、一定の開発条件を課し適切な市街化に結びつけることが必要と思われるが、そのためにはその他の調整区域内で厳しい土地利用規制を行う必要があると考えている。その詳細については今後の課題としたい。



付図 線引きのあり方のイメージ

[注 釈]

- 注 1. 例えば、建設省都市局土地利用班「市街化区域及び市街化調整区域の区域区分制度に関する実態調査」『新都市』1982.12 を参照。
- 注 2. 浦山・佐藤・井沢「都市近郊農業地域における調整区域スプロールの実態と土地利用計画上の課題」『別冊都市計画16号』1981.11 を参照。その他、地域社会計画センター「市街化調整区域における土地利用調整方策の検討調査報告書」1979.3、埼玉県土地行政課「埼玉縣市街化調整区域既存住宅団地実態調査」1981.12、宮城県土地対策課「仙台都市圏における土地利用調整上の基本的課題」1982.3、本間徹他「横浜市市街化調整区域における開発実態に関する基礎的研究」『日本建築学会大会学術講演梗概集』1983.9 等を参照。
- 注 3. 例えば、石田頼房「土地利用計画に関わる制度改革の方向」『土地問題と都市計画』東大出版会 1981.6、藪原敬「農地・宅地・都市計画」『建築雑誌』1983.4、岩田規久男「暗礁に乗りあげた線引き制度」『エコノミスト』1983.7.13 を参照。

- 注 4. 昭和57年4月14日の二階堂自民党幹事長の線引き制度再検討発言以降の不動産業界・建設省の対応は、花形道彦「線引き制度と宅地供給のシステム」『新都市』1983.1 に詳しい。
- 注 5. 注1の文献によると、団地以外の調整区域の昭和45～55年人口増加率が20%以上の都道府県は18あり、愛知県20.4%は上位から17位である。
- 注 6. 尾張部の丘陵地域の市町村では既存宅地での建築申請はほぼ取東段階にあると聞けるが、尾張西部地域では依然減少する気配はないようである。
- 注 7. 愛知県海部事務所担当課ヒヤリングに基づき整理した。
- 注 8. 調整区域のバラ建スプロールを追究する目的から、団地や共同住宅を除いた。また新規建設の意味から、現在地での建て替えは確認のうえ除いた。
- 注 9. 昭和30年代以降、トヨタ自動車工業及び関連企業活動が開発された内陸型工業地域である。例えば、佐藤・磯貝「単一巨大企業の成長が都市化過程に与える影響」『別冊都市計画』

第15号』1980.11 を参照。

注10. 注2の拙稿を参照。その他、竹谷裕之「最近における近郊農村の土地利用と農業生産」『中部農業経済第26号』1979.5 参照。

注11. A市の「昭和55年度地域農政特別対策事業、新しい村づくりに関するアンケート調査結果」の数字である。

注12. 井上完二「現代稲作と地域農業」農林統計協会 1959.7 P.327~360

注13. A市担当課での聞き取りによると、最終的には営農組合の109戸に全水田を集約化する方針がある。

注14. 今村奈良臣「現代農地政策論」東大出版会 1983.3 P. 245

注15. (財)水利科学研究所「農学水利合理化に関する調査研究報告書」1981.3 P. 85~114

注16. 尾張西部地域の日光川流域の日光川西・十三沖永悪水土地改良区では、既に農家以外が組合員数を上まわっている。十三沖永では宅地に賦課しているが、日光川西では小宅地所有者でも総代になる権利ができるため宅地への賦課をやめている。兼業農家が多く、水田単作地帯のための農家の負担には限界がある。増加する排水需要・経営問題が深刻である。

注17. 詳しくは愛知県「市町村間出入作農業等実態調査報告書」1983.7 を参照。

注18. 海部支部の不動産業者への聞き取りから営業地域は狭域であること、本調査結果からも該当支部の業者が尾張西部・衣浦東部地域を営業地域としていること、が確認された。

注19. 例えば、東海農政局「昭和56年度構造改善基礎調査報告書」1982.3 P. 81~84を参照。

注20. 海部支部の不動産業者への聞き取り。仮登記された農地を農家が転用後不動産業者が得たり、権利のみを第三者の農家へ転売することもあるようである。

注21. 22. 23 塩沢君夫他「新編一宮市史」1977.7、塩沢他「寄生地主制論」御茶の水書房 1957.8

注24. 宮田利明「都市近郊農村における戦後の農民層分解」『調査と資料第30』1965.8

注25. 浦山・佐藤・井沢「市街化調整区域におけるスプロールの発生メカニズムと土地利用計画上の課題」『日本建築学会東海支部研究報告 第21号』1983.2

注26. 愛知県第3次地方計画、第4次地方計画において意図されている。

注27. 注15の文献のP. 171~176、又庄司吉之助「戦後農業資本形成に関する研究」1961のP. 157~172 を参照。

注28. 農業研究会「都市と農業」大成出版社 1980.3 P. 263~267 参照。

注29. 注26の文献を参照。

注30. 松本一実「農地法による所有権移転統制をめぐる諸問題」『農業法18号』1983.5 P. 81~106

注31. その他、静岡県豊岡村における自立経営農家の育成と工業導入による兼業農家の安定雇用条件の創出も同様な実践として注目される。大久保毅「村づくりの原点」楽遊書房 1978.5、辻雅男「農地の有効利用をめざして」『農業構造改善』1976.5 を参照。

注32. 調整区域における土地利用計画の先進事例として愛知県常滑市の農業基盤総合整備事業がある。同市では上記事業の計画過程で調整区域内に土地利用計画を詳細に策定し、各種農業関係投資により担保している。浦良一「集落周辺の土地利用の変化」『土地問題双書14』有斐閣 1980.9 を参照。

〈研究組織〉

主査	佐藤 圭二	中部工業大学 助教授
委員	浦山 益郎	大同工業大学 助手
	青山 公三	(社)地域問題研究所
	井沢 知旦	同 上
	松村久美秋	同 上