

市街化区域内農地の区分の実態と課題 に関する研究*

A Study on Division of Agricultural Land in the Urbanization Promotion Area

中村 隆司**

By Takashi NAKAMURA

The aim of this study is to research on an actual situation and a task of a division to agricultural green spaces conservation areas and " farmland to get residential land " of farmland inside urbanization promotion area.

To begin with , I investigate designated actual situation and the characteristic of agricultural green spaces conservation areas in Tokyo, Kansai and Tyubu metropolitan areas. Secondly, about Tokyo Kokubunji City and Kanagawa Ebina City, I grasp the designated actual situation of concrete agricultural green spaces conservation areas, to confirm whether it does or not designation this time has any task, regarding a city area formation.

Designated rate of agricultural green spaces conservation areas is quite different among cities . Farmland division is done by plenty of tessellated formed, isn't done as planning.

1 はじめに

1991年の生産緑地法改正と税制改正によって、三大都市圏の特定市の市街化区域内農地は、農地として保全するか宅地並みの課税を受け入れるかの選択が迫られ、1992年に市街化区域内農地は「保全すべき農地」（生産緑地の指定又は市街化調整区域への逆線引き）と「宅地化する農地」（宅地並み課税を受け入れる農地）に大きく区分された。

本稿では、今回の生産緑地指定に関してこれまでに指摘されている点を整理した上で、①三大都市圏の特定市全体の今回の生産緑地の指定実態とその特徴、②東京都国分寺市及び神奈川県海老名市についての具体的な生産緑地指定の実態を把握し、今回の農地区分の課題を確認した。

2 市街化区域内農地を巡る指摘

(1) 市街化区域内農地を巡る論点

市街化区域内農地に関しては、次のようにこれまでに指摘されてきている^{1) 2) 3) 4) 5) 6)}。

- ①1968年の新都市計画法によって、市街化区域、市街化調整区域の「線引き」制度が実現したが、この際、A. 既成市街地とB. 市街化を予定する都市的な基盤整備の全く行われていない農地、林地の地域が、同じ一つの区域として「市街化区域」とされた。
- ②市街化区域内に農地を過大に取り込んだ。
- ③実態としてかなり長期にわたって、農地が存在し続けており、宅地化が進まない。
- ④農地の宅地化が進まないために宅地が不足し、住宅供給が進まない。
- ⑤農地の宅地化について、都市的な基盤整備が考慮されておらず、良好な市街地形成が困難である。
- ⑥都市計画の開発許可の対象面積が、1000m²以上（条例によって300m²以上）とされ、これが市街化区

* 市街化区域内農地 生産緑地

**正会員 工博 武蔵工業大学講師 工学部土木工学科
(〒158 世田谷区玉堤1-28-1)

域のミニ開発を助長した。近年は、中高層共同住宅やワンルームマンションの建設に伴う周辺環境の悪化が問題となる。

⑦市街化区域内の農地は、都市環境の保全に役だっている。特に、既にスプロール化している地域では、農地が市街地のオープンスペースとして意味を持っている。しかし、放置すれば劣悪な住宅地でうめつくされてしまう。

⑧防災機能、レクリエーション機能、コミュニティ機能、生鮮食料の供給機能等都市にとって積極的に農業が必要なのではないか。

⑨市街化区域内の農地については、その処分と利用を農家の自由に委ねており、都市計画としての計画的対応がなされていない。

⑩課税に関して公正でない。

(2) 生産緑地指定を巡る指摘

市街化区域内農地に対してこのような指摘がなされてきた中で、今回の制度改正が行われたが、今回の生産緑地指定に関しても既に次のような点が指摘されている^{7) 8) 9) 10)}。

①今回の生産緑地の指定は、農家の申請によって行われた。農地所有者は、宅地化する農地の選択を必ずしも計画的な宅地化の視点から考えてはおらず、その結果、「宅地化する農地」と生産緑地の区分が、「計画的」に行われていないのではないか。

②もともと市街化区域内農地は小規模である。「宅地化する農地」に区分された農地が一团の農地群となっても、農家は単独で宅地化する意向が強く、宅地化の目的も住宅と駐車場に二分されていて、計画的宅地開発にはつながらないおそれがある。

③開発許可制度、道路位置指定制度などの現行制度の枠組みでは、むしろ農地の区分を契機に、劣悪な市街地の形成が短期間に進行していくおそれがある。今回の市街化区域内農地の宅地化を想定して創設された住宅地高度利用地区計画制度については、地区施設の負担等に関する課題を抱え、これのみでは今回の市街化区域内農地の宅地化には対応できない。

④農地を含む市街地を類型化して、都市計画として方向付けすることが必要である。

⑤不動産収入と都市型農業による収入で高収入を得ている農家も多い。そのため、必ずしも早期に宅地として供給されるようにならないのではないか。

⑥計画的な宅地化が困難であるならば、「宅地化する農地」についても、当面、市民農園や公園用地として借り上げ、緑地保全の視点から保全するような施策も必要ではないか。

ところで、生産緑地指定が早急に行われたこと、また、地価の下落、景気の落ち込みによって市街化区域内農地を巡る状況に変化がある¹¹⁾ことから、生産緑地の追加指定の希望も存在すると言われる¹²⁾。

3 三大都市圏特定市の生産緑地指定

(1) 生産緑地の指定と市街地の状況

三大都市圏の市街化区域内農地は、1992年に 499 51ha存在し、このうち、生産緑地の指定を受けている農地は、15070haとなっており、30%が生産緑地の指定を受けている。今回の制度改正前からの生産緑地の指定は、東京都で多く、他の府県ではほとんど行われてこなかった。今回の生産緑地の指定は、都府県によって、指定率に大きな違いが生じており、最も指定率の高い東京都では 53%、低い茨城県では 9%である。近畿圏では全体に指定率が高く、中部圏で低い。逆線引きは、全体で 136haとわずかであり、このうち72haと最も面積の多い奈良県は、市街化区域全般の見直しに併せて農地の区分が行われた。

図-1は、都府県別に都市別の指定率の分布状況を示したものである。東京都、近畿圏で指定率が高い都市が多く、茨城県、愛知県で指定率が低い都市が多いが、同じ都府県内でも都市によって、指定率のばらつきがかなりある。

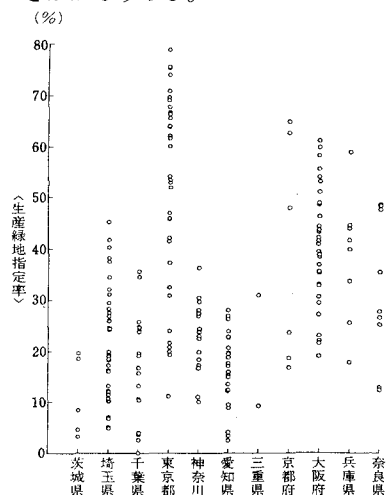


図-1 都府県別の都市別生産緑地指定率の分布

今回の生産緑地の指定については、各都市の近年の開発動向、農地のふ存、地価等の状況によって地域的な差が生じてきていると考えられる。そこで、今回の都市別の生産緑地の指定状況と各都市の①市街化区域内農地の減少率②都市の耕地面積全体に占める市街化区域内農地の割合③市街化区域全体に占める農地の割合④市街化区域の人口密度⑤住宅地平均地価との相関係数を算出した結果が表-1である¹³⁾。

首都圏については、①近年宅地化が進んでいる地域では、生産緑地の指定率が低い。②市街化調整区域を多く抱えている都市では、市街化区域内農地については宅地化を選択する傾向があるということがみてとれるが、これらの点について、中部圏、近畿圏について、関連性をつかむことができない。

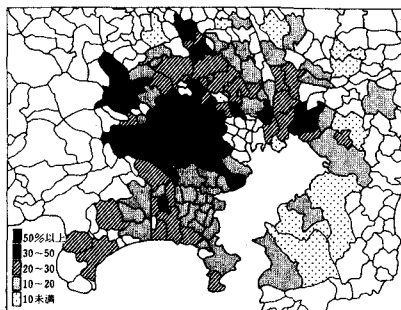
生産緑地指定の都市計画の側からの意義は、緑地の確保、オープンスペースとしての意味、人口増加の制御といった点にあるが、農地が市街化区域内にどの程度存在しているのかという点との相関をみると、一定の傾向はみられず、農地が多いからといって、生産緑地の指定率が低かったり、農地面積が少なく市街地にとって貴重であるからといって、生産緑地の指定率が高いといったことがみてとれない。

住宅地平均地価と生産緑地指定率との相関係数は、首都圏では0.53となっているが、中部圏、関西圏ではこのような相関はみられない。しかし、市街化調整区域を含めた耕地面積全体に占める生産緑地指定率と住宅地平均地価との相関をみると、中部圏で0.60、近畿圏で0.64となり、さらに首都圏に関しても0.70と値は高くなる。やはり地価の水準が生産緑地の指定の大きな要因となったことが考えられる。

表-1 生産緑地指定率と関連指標の相関係数

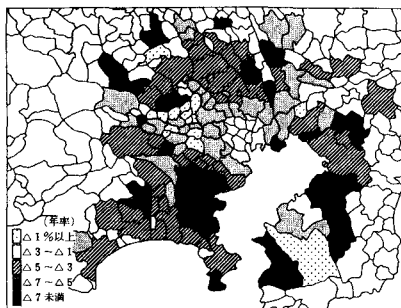
	市街化区域内農地に対する生産緑地指定率との相関			
	全 体	首都圏	中部圏	近畿圏
市街化区域内農地減少率	0.36	0.51	0.02	0.04
耕地面積全体に対する市街化区域内農地面積率	0.46	0.58	-0.25	0.10
市街化区域に対する農地面積率	0.10	0.24	0.23	0.05
市街化区域人口密度	0.40	0.43	0.09	0.07
住宅地平均地価 (耕地面積全体に対する生産緑地指定率との相関)	0.50 (0.71)	0.53 (0.70)	-0.06 (0.60)	0.14 (0.64)

市街化区域内人口密度は、都市計画年報の市街化区域面積、人口(1991.3.31現在)から算出した。市街化区域内農地増加率は、1985年の市街化区域内農地面積(建設省調査)と1992年の市街化区域内農地面積(東京都、愛知県は1991年、各都府県資料による)を年率で算出したものである。1985年の時点で町制であった特定市を除いている。また、東京都部をまとめている。住宅地平均地価は、1991年都道府県地価調査による。耕地面積は、農林業センサスによるものであり、1989年の値である。市街化区域内農地面積のデータとは、資料の出所、時期が異なっている。住宅地平均地価の欄の()内の数値は、市街化調整区域を含めた耕地面積全体に対する生産緑地指定率と住宅地平均地価との相関係数である。



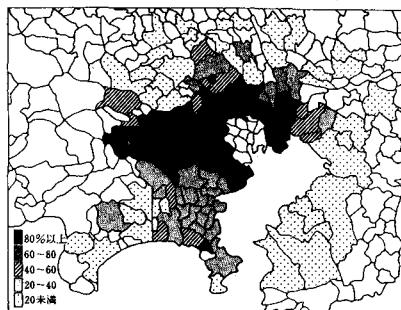
(注) 横浜市、川崎市については、市全体の数値を用いて各区に表示している。

図-2 市街化区域内農地に対する生産緑地の指定率



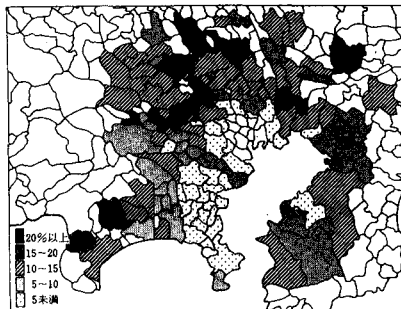
(注) 東京都部、横浜市、川崎市については、市全体の数値を用いて各区に表示している。

図-3 市街化区域内農地の減少率



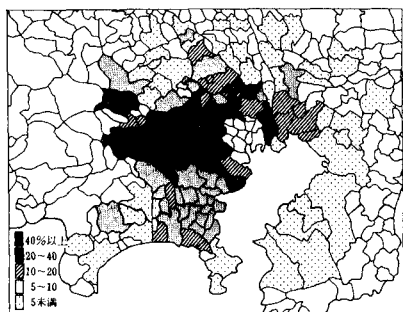
(注) 横浜市、川崎市については、市全体の数値を用いて各区に表示している。

図-4 耕地面積全体に占める市街化区域内農地の比率



(注) 横浜市、川崎市については、市全体の数値を用いて各区に表示している。

図-5 市街化区域に占める農地の比率



(注) 横浜市、川崎市については、市全体の数値を用いて各区に表示している。

図-6 耕地面積全体に占める「宅地化する農地」の比率

(2) 首都圏の生産緑地指定率等の空間的分布

首都圏については、中部圏、近畿圏に比べて、農地の減少率等と生産緑地の指定の間に関連があることがわかった。ここでは、首都圏における生産緑地指定率等の空間的な分布状況をみる¹⁴⁾。

図-2は、市街化区域内農地に対する生産緑地指定率の分布を示したものである。北多摩地域で特に高い指定率となっており、都心に近い都市で指定率は総じて高い。

図-3は、市街化区域内農地の減少率の分布である。都心から離れるに従って減少率が大きくなっていく傾向があるが、北多摩地域の減少率は非常に少ない。

図-4は、市街化調整区域を含めた都市全体の耕地面積に占める市街化区域内農地の割合を示したものである。都心から離れるに従って比率の下がる傾向にあるが、多摩地域で市街化区域内の農地の比重が

高く、都心からの距離が近い割には横浜市で低い。

図-5は、市街化区域に占める農地の比率を図化したものである。北多摩地域、埼玉県で高く、横浜市、三浦半島で低い。図-4と併せてみると、北多摩地域では、市街化区域内に農地をかなり含む状態で市街化区域が設定され、横浜市では、市街化区域の設定が厳しく行われ、川崎市のような埼玉県の西部の地域では、市街化区域内に農地をかなり含むものの市街化調整区域内にも相当の農地が存在するというように、市街化区域の設定と農地の取り込み方の都市による違いがわかる。

図-6は、市街化区域内外を問わず耕地面積全体に占める「宅地化する農地」の比率である。東京都区部とその周辺、浦和市、東京都の南多摩地域で高く、横浜市は生産緑地指定率は低いが、市街化調整区域内に農地が多く存在するために、「宅地化する農地」の耕地面積全体に占める比率は高くない。

4 生産緑地と「宅地化する農地」の空間的分布

指定の実態を具体的に東京都国分寺市と神奈川県海老名市を対象にしてみる。

表-2 国分寺市、海老名市の概況

	人口 百人	面積 ha	市街化区域				住宅地 単価 円/㎡
			面積 A ha	人口 百人	人口密度 人/ha	計画目標人口 百人	
国分寺市	1009	1140	1140	1009	88.5	1100(2000年)	569300
海老名市	1063	2520	1378	999	72.5	1190(2000年)	276900

	市街化区域 内農地面積 B ha	生産緑地				都市農地/ 市街化区域		都市農地 減少率(年率) 1985~
		従前 ha	今回 C ha	指定率 C/B %	%	B/A	%	
国分寺市	227	22	151	66.3		19.9		0.3(~1991)
海老名市	135	0	33	24.3		9.8		-4.68(~1992)

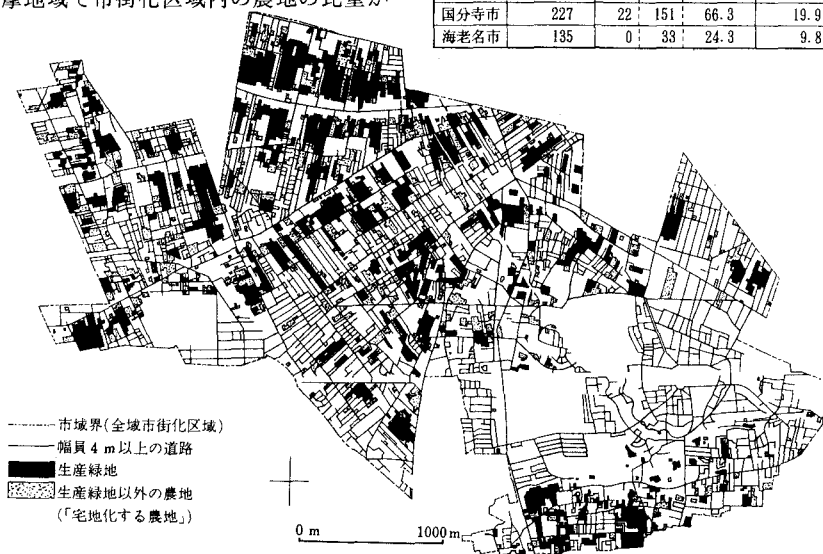


図-7 国分寺市の生産緑地と「宅地化する農地」の分布

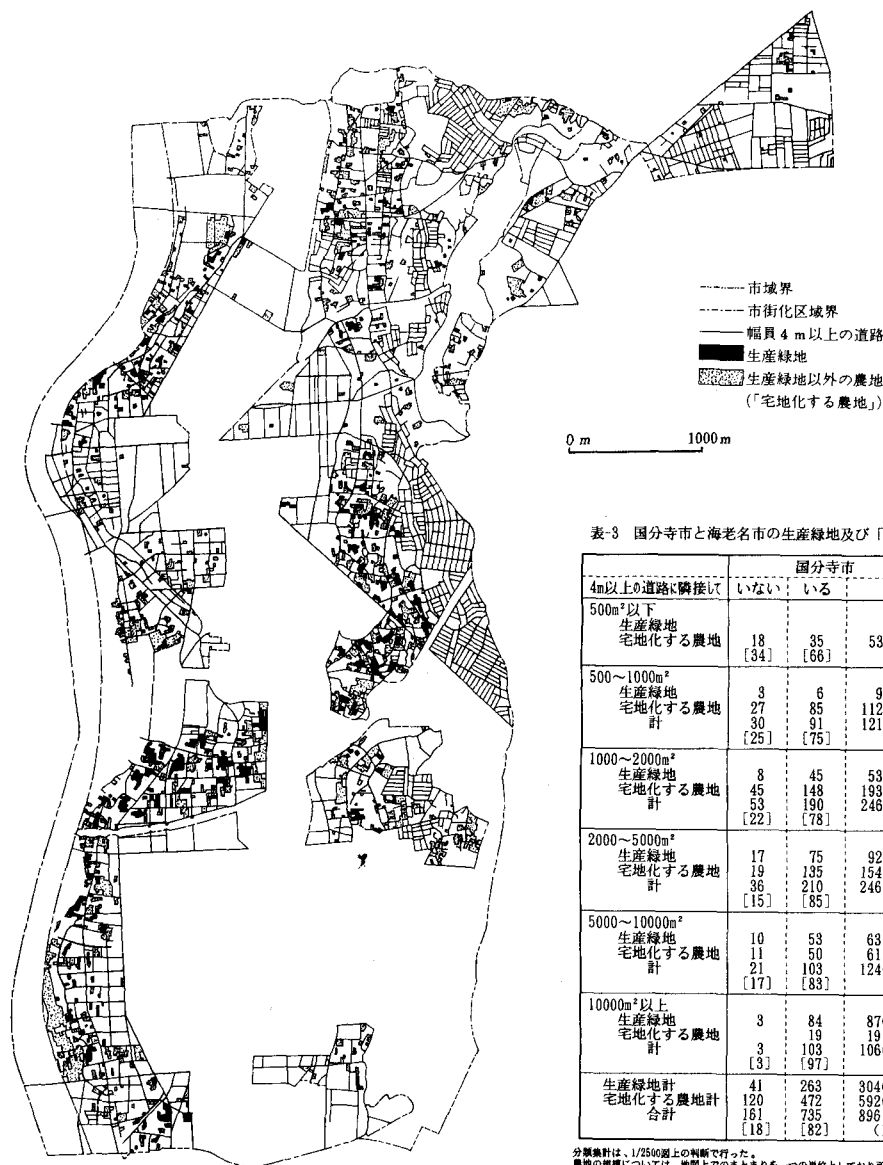


表-3 国分寺市と海老名市の生産緑地及び「宅地化する農地」の規模別のふ存状況

4m以上の道路に隣接し	国分寺市			海老名市		
	いない	いる	計	いない	いる	計
500m ² 以下 生産緑地 宅地化する農地	18 [34]	35 [66]	53 (6)	15 [28]	43 [72]	53 (5)
500～1000m ² 生産緑地 宅地化する農地 計	3 27 30 [25]	6 85 91 [75]	9 (1) 112(13) 121(14)	6 63 69 [30]	4 154 158 [70]	10 (1) 217(21) 227(22)
1000～2000m ² 生産緑地 宅地化する農地 計	8 45 53 [22]	45 148 190 [78]	53 (6) 193(22) 246(27)	41 85 126 [41]	34 144 178 [59]	75 (7) 229(23) 304(30)
2000～5000m ² 生産緑地 宅地化する農地 計	17 19 36 [15]	75 135 210 [85]	92(10) 154(17) 246(27)	17 37 54 [21]	46 154 200 [79]	63 (6) 191(19) 254(25)
5000～10000m ² 生産緑地 宅地化する農地 計	10 11 21 [17]	53 50 103 [83]	63 (7) 61 (7) 124(14)	5 15 20 [16]	21 81 102 [84]	26 (3) 96 (9) 122(12)
10000m ² 以上 生産緑地 宅地化する農地 計	3 3 [3]	84 19 103 [97]	87(10) 19 (2) 106(12)	3 7 10 [21]	4 34 38 [79]	7 (1) 41 (4) 48 (5)
生産緑地計 宅地化する農地計 合計	41 120 161 [18]	263 472 735 [82]	304(34) 592(66) 896 (100)	72 222 294 [29]	109 610 719 [71]	181(18) 827(82) 1019 (100)

分級集計は、1/2500以上の縮尺で行った。
農地の集計については、地籍上でのまとまりを一つの単位としており所有形態を考慮したものではない。
4m以上の道路が隣に存在する農地には農地を区別して集計している。
○内の数値は、全体の農地に対する構成比である。□内の数値は、規模別の農地全体に対比道路への隣接の有無の構成比である。

図-8 海老名市の生産緑地と「宅地化する農地」の分布

(1) 国分寺市、海老名市の生産緑地の指定

表-2に国分寺市と海老名市の市街化区域内農地等の概況を整理した。国分寺市と海老名市は、人口規模がともに約10万人であり、面積は海老名市が大きい、市街化区域に限れば大差はない。

a) 国分寺市の生産緑地指定

国分寺市は、前章で特徴的な地域となっている北多摩地域にあり、生産緑地の指定は 151ha、指定率は 66%と高い。今回の改正前からの生産緑地の指定も22ha存在した。市全域が市街化区域に含まれてお

り、市街化区域に占める農地の割合は、20%とかなり高い。1985年から農地の減少がみられない。

生産緑地の指定率が高いことについては、都市計画部局が農協と協力して説明会を各地域で行い、さらに所有者の聞き取り調査を行って、生産緑地についての理解が深まったこと、もともと専業農家が多く、青年層に農業への意欲があること、水と緑のマスタープランで緑地を確保しようとする方針が採られているが近年樹林地が減って農地保全への期待が高く申請のあったものを極力指定したことが背景と

して考えられる。しかし、都市計画サイドが、積極的に指定を宣伝してはいない¹⁵⁾。

b) 海老名市の生産緑地指定

海老名市は、生産緑地の指定は33ha、指定率は24%であり、東京都を除く首都圏の平均22%に近い。市街化調整区域を市内に大きく含んでいる。市街化区域内に占める農地面積は9.8%と国分寺市の半分の比率となっている。市街化区域内の農地は、1985年から1992年にかけて年率4.68%で減少している。住宅地平均地価は、国分寺市の約半額である。調整区域が広く、農地はそこでまかなえ、市街化への開発意欲がなお高いということが、指定率が特に高くならなかったことの要因として考えられる¹⁶⁾。

c) 生産緑地の指定と人口フレーム

海老名市に関する都市計画では、市街化区域内で2000年までに約19000人の増加を見込んでいるが、現在の「宅地化する農地」の面積は125.7haである。市街化区域設定の目安となる100人/haの人口密度で計算すると12500人の収容能力となり、開発形態にもよるが、海老名市の人口フレームとは差を生じることになる。国分寺市に関しても2000年までに約9000人の増加を見込んでいるのに対し、7650人の収容能力ということになる。

(2) 生産緑地と「宅地化する農地」の分布状況

a) 市街化区域内の農地の分布と区分の状況

図-7は国分寺市、図-8は海老名市の生産緑地と「宅地化する農地」の区分の状況である。この図には、併せて幅員4m以上の道路を記入している。(道路の幅員は1/2500図上で判断したものである。)さらに、生産緑地と「宅地化する農地」の面積を1/2500図上で6段階(500㎡以下、500～1000㎡、1000～2000㎡、2000～5000㎡、5000～10000㎡、10000㎡以上)に分類し、併せて、幅員4m以上の道路に接しているかないかによって分類集計した(表-3)。この分類集計は、図上の判断で行ったものである。また、農地の規模については、地図上でのまとまりを一つの単位としており所有形態を考慮したものではない。この場合、4m以上の道路が間に存在する場合には農地を区別して集計している¹⁷⁾。

①国分寺市では47%、海老名市では58%が2000㎡以下の農地である。このうち「宅地化する農地」は、国分寺市、海老名市ともに85%を占めて、これより

大きな規模の農地に比べて「宅地化する農地」の比率が高くなっている。国分寺市に関しては10000㎡以上の農地も多く存在している。海老名市は、小規模な農地が点在していて、生産緑地の指定率の高低に地域性がある。

②生産緑地と「宅地化する農地」は、国分寺市、海老名市ともかなりモザイク状に存在している。モザイク状の指定になっていることは、今回の生産緑地の指定が農家の申請によって行われたものであって、全体のまちづくりの観点からの計画的配置が行政側からも農家の側からも考慮されたものでなかったことを示している。

③街路網の整備されていない地域にかなりの「宅地化する農地」が存在している。4m以上の道路に接していない農地は国分寺市が18%、海老名市が29%となっており、このうち「宅地化する農地」については、国分寺市では20%、海老名市では27%が4m以上の道路に接していない。10000㎡以上で4m以上の道路に接していない農地が、国分寺市の3%に対して海老名市は21%と高い割合となっている。

b) 生産緑地と「宅地化する農地」の分布形態

図-9～図-11に国分寺市、海老名市の農地分布の実態を示したが、分布形態として一般的にみられ、市街地の形成上課題が残るものとしては、次の2つがある。

①農地の点在(図-12)：宅地と小規模な「宅地化する農地」、生産緑地が点在し、最低限の道路が確保されているのみである。

②農地区分の混在(図-13)：農地全体としてはまとまっているが、その中で生産緑地と「宅地化する農地」が混在している。

この結果、「宅地化する農地」の分布に次のような形態もみられ、宅地化にあたって問題を抱えている。

③農地の孤立(図-14)：「宅地化する農地」のまわりが宅地と生産緑地に囲まれ、4m以上の道路に接することが出来ず孤立している。

④接道部分の狭小(図-15)：「宅地化する農地」の全体に対して主要道路に接する部分が非常に小さい。この形態はかなり一般的にみられる。

③④の形態は、「宅地化する農地」にみられるだけでなく、生産緑地が宅地と「宅地化する農地」に囲まれて「農地の孤立」「接道部分の狭小」の形態

をとっているものも多くみられる。

c)容積率規制とのバランス

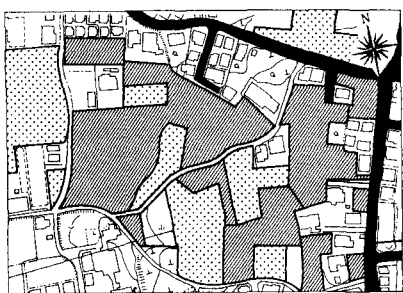
本来、容積率の規制は、都市全体からみた土地利用強度の配置とそれに応じた公共施設整備のバランスをとることが規制趣旨である。生産緑地の指定が多い場合、容積率の設定とこれに応じた都市全体の機能の配置の意図との間に差が生じることになる。

国分寺市東恋ヶ窪2丁目では、200%の容積率規制となっているが、全建物延べ床面積を（地区敷地面積－生産緑地－道路面積）×200%とすると、容積率は、実際には、153%しか利用できなくなる。国分寺市北町3丁目でも容積率 60%を設定していても、実



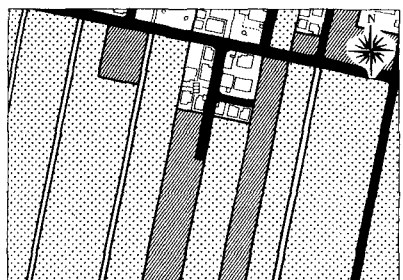
(注) 生産緑地 宅地化農地 4m以上の道路

図-9 海老名市E地区



(注) 生産緑地 宅地化農地 4m以上の道路

図-10 海老名市F地区



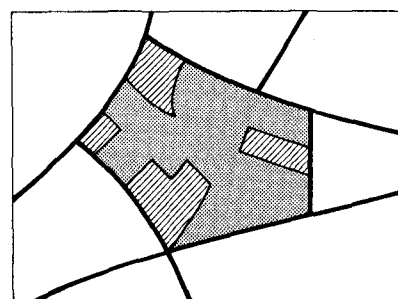
(注) 生産緑地 宅地化農地 4m以上の道路

図-11 国分寺市H地区



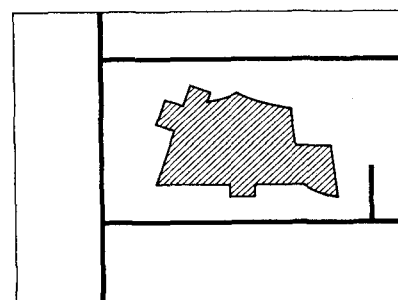
(注) 生産緑地 宅地化農地 道路

図-12 農地の点在



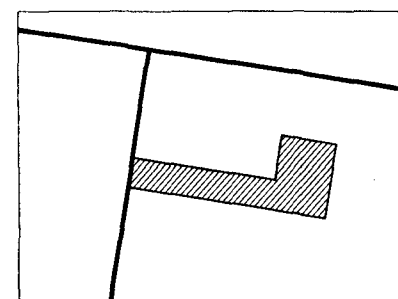
(注) 生産緑地 宅地化農地 道路

図-13 農地の混在



(注) 宅地化農地 道路

図-14 農地の孤立



(注) 宅地化農地 道路

図-15 接道部分の狭小

際には 24%しか利用されないこととなる。

市街化区域内農地の有効利用という観点からは、既に住宅地高度利用地区計画の制度のように容積率規制の緩和を行う制度も存在しているが、もう少し一般的に生産緑地の存在を前提にした容積率の活用も考えられる。しかし、これらの規制緩和を行うまでもなく、容積率200%の規制が行われている地域で生産緑地が点在し残りの「宅地化する農地」にマンション立地が行われると、農地の日照についての問題も出てくる可能性がある¹⁸⁾。

5 まとめ

今回の生産緑地の指定率は、都府県、都市によってかなり異なっている。これは、今回の生産緑地の指定のみに関する行政側の姿勢の違いというよりも、これまでの各都府県、都市それぞれの都市計画、農政の積み重ねの結果が今回の指定率の違いにつながっている。例えば、北多摩地域の生産緑地の指定率が特に高いが、この地域では従来から市街化区域の設定が広く区域内に農地を多く含んでおり、また改正前の生産緑地指定もかなり行われていた。また、横浜市のように、もともときめ細かに線引きを行っているところでは、生産緑地の指定率は低い。この他に、地価水準の高いところで指定率が高いという傾向や首都圏については近年開発が進んでいる都市では生産緑地の指定率が低いという傾向もみられる。しかし、生産緑地指定の意義である緑地の確保、オープンスペースとしての意味といった点からみると、農地が市街化区域内に少なく市街地にとって貴重であるからといって、生産緑地の指定率が高いといった傾向はみてとれない。こうした中で、生産緑地制度自体は、全国一律の仕組みとなっている。

都市内部の「宅地化する農地」と生産緑地の農地区分の実態をみると、今回の農地区分は全面的に農家の意向によるものであることを反映した結果となっており、農地区分は相当にモザイク状に行われていて、全く「計画的」でないことが確認できた。もともとまとまった農地でも、今回の区分によって、幅員4mの街路にさえ接する部分が非常に少なかったり、街路網から孤立したり、不整形な形態となってしまった「宅地化する農地」と生産緑地が非常に多い。たとえ生産緑地であっても、農地としての長期

的利用が可能か、将来宅地化が考えられた場合に良好な居住環境を形成していくことが可能かといった問題があり、将来の利用に対応できるような生産緑地の配置形態としていくことは当面の課題である。

開発許可制度等の現行の宅地化の制度のもとでは、今回の農地区分を契機にむしろ劣悪な市街地を短期間に生み出すおそれもある。今回の農地区分のもとで早急で大量な宅地供給を現状の市街化区域内で期待すべきではない。生産緑地の再編成と街路の整備が求められるが、当面は生産緑地をさらに指定していくことが都市計画にとっても良いことではないか。もっとも農家は都市型農業や不動産収入で高収入を得ていたり、昨今の経済状況のもとでは「宅地化する農地」の宅地化は急速に進まないという見方もある。また、まちづくりという点ではこれによって猶予が与えられているということも言える。

しかし、多量生産緑地の指定は、既に存在する容積率規制とのバランス、ひいては都市内の土地利用強度の配置構想との矛盾、また、市街化区域設定の際の人口フレームとの整合性、すなわち生産緑地の設定の分を外側に広げていく必要があるのかという問題を生じる。これはさらに、首都圏全体での住宅・宅地供給との整合性の問題にもつながっていく。

この調査は、石黒慎、大弥淳二両君の作業成果を用いている。ここに謝意を表します。

参考文献、補注

- 1) 石田頼房：都市農業と土地利用計画、日本経済評論社、1990年
- 2) 日笠端編：土地問題と都市計画、東京大学出版会、1981年
- 3) 小林重敏他：都市と土地の理論、きょうせい、1992年
- 4) 田代洋一編：計画的都市農業への挑戦、日本経済評論社、1991年
- 5) 大泉英次・山田良治編著：戦後日本の土地問題、ミネルヴァ書房、1989年
- 6) 島本富夫・田端瑞穂：転換期における土地問題と農地政策、日本経済評論社、1992年
- 7) 深澤司：東京の生産緑地と今後の都市農業、農政調査時報434、1992年
- 8) 小林重敏：市街化区域内農地と市街地整備、宅地開発139、1993年
- 9) 澤田範夫：みどり豊かな住宅市街地の形成に向けて、宅地開発139、1993年
- 10) 明石達生：地区計画制度によるスプロールの防止と横浜市の取り組み、宅地開発139、1993年
- 11) 3章で調査対象とした国分寺市、海老名市については、市当局によると、「宅地化する農地」の宅地化については、国分寺市では駐車場設置はあるが住宅地開発はほとんどないという状態であり、海老名市についてはかなり住宅地開発の動きがみられるとのことである。
- 12) 朝日新聞(1993.3.16)の報道では、追加指定の希望が多いという指摘がある。この点について、3章で調査対象とした国分寺市では、生産緑地の追加指定については、ほとんど要望はない状態である。
- 13) このほか、農地の所有規模、農地のまとまり、作物の違い、収益性、都市基盤整備の進捗状況等が生産緑地指定に影響していると考えられる。
- 14) 関西圏、中部圏については、例えば大阪府の南部で、市街化区域内農地の減少率が高く耕地面積全体に占める市街化区域内農地の比率が低くても生産緑地の指定率が高い都市がかなりあるといったように一定の傾向がつかめない。
- 15) 国分寺市へのヒアリングによる。
- 16) 海老名市へのヒアリングによる。
- 17) 生産緑地の指定にあたっては、6m程度以下の道路、水路に区切られていても「一団のもの」として扱えることとなっている。
- 18) 海老名市では、既にマンションと農地の日照問題について指導要項に項目を加え、近くに生産緑地がある場合には、開発者に配慮するよう要望していく方針となっている。