

(IV-18) 国分寺市及び海老名市における市街化区域内農地の区分とその後の宅地化の実態

武蔵工業大学 学生会員 保田 裕之

武蔵工業大学 正会員 中村 隆司

1. はじめに

1991年に生産緑地法等が改正され、三大都市圏の特定市における市街化区域内農地は「保全する農地」と「宅地化する農地」(以下「宅地化農地」という)に大別された。

この改正によって、生産緑地と宅地化農地がモザイク状に分布することとなり、一団で存在していた農地をより細分化させることになった。さらに、宅地化農地については個別に宅地化が進められるため、接道条件の悪い農地が取り残されるといった問題も懸念されている。

そこで本研究では、東京都国分寺市及び神奈川県海老名市を調査対象として、全ての生産緑地、宅地化農地の規模、接道状況、土地の分割状況、転用用途区分、形状を評価し、農地区分とその後の宅地化農地の転用によってどのような変化が生じているのかを分析した。

2. 市街化区域内農地の区分と宅地化

生産緑地法の改正による市街化区域内農地の区分の実態を知るために、1/2500の地形図に国分寺市、海老名市の市街化区域全域の法改正に伴う1992年の最初の生産緑地を転記した。宅地化農地については生産緑地以外の農地を1991.8、1993.8、1995.8、1998.8(国分寺市は1999.2)時点で調査された住宅地図で確認して宅地化農地とした。この区分をGISを用いてコンピュータ上に入力し以下の農地区分及び個々の面積の算出等を行った。ただし、農地は地図上のまとまりを1箇所と考えており、農地の所有形態を考慮したものではない。

三大都市圏の特定市における宅地化農地面積は年々減少しているが、首都圏全体で93年～95年で15.9%減、95年～97年で7.2%減と減少率は近年低下している。この間国分寺市では6.4%、13.2%、海老名市では14.8%、23.7%の減少となっている。

表-1は、生産緑地、宅地化農地について規模別に箇所数、面積を整理したものである。国分寺市の市街化区域内農地はほぼ全域に点在しており、生産緑地の規模はさ

まざままで、生産緑地指定率が高い。海老名市は、生産緑地指定率が低いものの、生産緑地が集中して指定されている地区が存在する。宅地化農地は国分寺市、海老名市ともに規模の大きなものが減少し、農地の細分化が進んでいる。海老名市は、街路網が不規則で、接道率も国分寺市より低い。

3. 宅地化農地の転用状況

表-2では、実際に宅地化した農地がどのような用途に転用されたかについて、転用用途先別に6種類に分類して面積、箇所数を整理した。転用用途先としては、両市とも住宅への転用が最も多い。また、駐車場や空地等の暫定的な土地利用が多くを占めている。95.8～98.8になって、海老名市では商工業用地への転用が減っている。

表-3は、転用された農地を接道条件別に整理するとともに、ひとまとまりの宅地化農地のうち、農地の転用が全体か、部分的か、また、転用用途先が一つか、複数かという関係で示したものである。国分寺市では、転用の見られた農地の接道率が高く、海老名市では、非接道だった農地の転用もかなりみられる。また、両市ともに部分的な転用が多い。

4. 農地の形状評価

土地の形状を評価する方法として、路線価から土地価格を算出する場合に使われる土地評価の方法を用いた。これは、表-4の下注に示したように奥行、間口、接道条件等の観点から調整率を設定し、係数化するものであり、土地の形状の良し悪しを評価する。なお、今回形状評価するにあたっては、全て住宅地に転用するものと仮定して評価を行った。この評価によって係数化された値を「形状点」とし、その平均の算出は、単純に個別の土地の係数を平均したものである。

表-4は、形状分類別の宅地化農地について箇所数、面積、形状点を示したものである。国分寺市では、92年と99年の宅地化農地の形状点が0.910と変わらない値とな

キーワード 市街化区域内農地 生産緑地 農地区分 宅地化 土地形状

*〒158-8557 東京都世田谷区玉堤1丁目28番1号 TEL03-3703-3111(内線)3260 FAX03-5707-1156

表-1 面積規模別の生産緑地('92)と宅地化農地('92,'99)

		単位:箇所, ha, (%)				
		国分寺市全体		海老名市全体		
規模(m ²)		箇所(割合)	面積(割合)	箇所(割合)	面積(割合)	
生産緑地	(92)	500~1,000	51(18.9)	3.56(2.2)	92(45.3)	6.17(19.0)
		1,000~2,000	50(18.5)	7.27(4.4)	63(31.1)	8.65(26.7)
		2,000~5,000	86(31.9)	27.45(16.7)	39(19.2)	12.08(37.3)
		5,000~10,000	32(11.9)	21.42(13.1)	8(3.9)	4.47(13.8)
		10,000~	51(18.9)	104.24(63.5)	1(0.5)	1.02(3.2)
		合計	270(100)	163.93(100)	203(100)	32.39(100)
宅地化農地	(92)	0~500	161(29.8)	5.09(7.1)	326(37.0)	9.30(8.3)
		500~1,000	145(26.9)	10.45(14.7)	237(26.9)	17.30(15.7)
		1,000~2,000	128(23.7)	17.96(25.2)	166(18.8)	23.60(21.4)
		2,000~5,000	95(17.6)	30.01(42.2)	119(13.5)	35.18(31.9)
		5,000~10,000	10(1.9)	6.37(9.0)	30(3.4)	21.00(19.0)
		10,000~	1(0.2)	1.27(1.8)	3(0.3)	3.96(3.6)
		合計	540(100)	71.15(100)	881(100)	110.34(100)
	(99)	0~500	117(30.6)	3.58(8.0)	286(43.1)	8.25(11.8)
		500~1,000	107(28.0)	7.53(16.7)	167(25.1)	12.01(17.1)
		1,000~2,000	90(23.6)	12.52(27.9)	120(18.1)	16.82(25.1)
		2,000~5,000	63(16.5)	17.89(39.8)	74(11.1)	21.62(30.9)
		5,000~10,000	4(1.0)	2.17(4.8)	17(2.6)	11.24(16.1)
		10,000~	1(0.3)	1.27(2.8)	-	-
		合計	382(100)	44.96(100)	664(100)	69.94(100)

り、海老名市では、92年の宅地化農地の形状点が0.847、99年が0.826と減少した。接道状況別の形状点を見ると、「接道」より「非接道」で値が低くなっている。また、形状分類別の箇所数を見ると国分寺市では整形接道地が最も多く、海老名市では整形非接道地が多く、非接道地は海老名市全体の3割以上を占め、形状点も低く、より開発しにくい土地の割合が増えている。

表-5では、92年、96年、99年の農地の転用前後の形状点を示している。国分寺市では、全体として形状点が良い中で、部分転用後残された宅地化農地はさらに形状点が高くなっている。これは一部の宅地化とこれに伴う街路の整備によって残された農地の形状と接道条件が向上したケースが多いことによる。海老名市では、全体として形状点が悪い中で全体転用された宅地化農地の形状点は高く、形状点の良いものが転用されやすいことが分かる。変化を受けなかった農地の形状点はさらに悪化しており、条件の悪い農地が取り残されている。

5. おわりに

転用された農地は、駐車場や空地等の暫定的な土地利用が多く、残された農地の細分化が進んでいる。国分寺市では道路率が低くても街路網が規則的に通っており、元々接道条件が良く、宅地化に伴って残された農地の条件が向上するケースが多く見られる。海老名市では逆に街路網が元々不規則で、部分転用後残された農地の形状、接道条件が悪くなり、また、条件の悪い農地が取り残されている。海老名市のような地域での対応が特に求められるとともに、このような地域での農地区分が結果的に良かったのかという問題を残している。また、国分寺市で見られるような道路率は低くても元々の街路網の規則性が重要であることもうかがわれる。

参考文献

1)名和道紀、長井康子:路線価による土地評価の実務、清文社、1997

表-2 実際に宅地化した農地の転用用途

		単位:箇所, ha, (%)	
転用用途	区分	国分寺市全体	海老名市全体
		91.8~95.8	95.8~99.2
住宅	宅用地	8.74(120)	5.21(66)
	駐車場	3.41(73)	1.64(27)
	空地	3.86(67)	0.14(3)
	農工商用地	1.12(16)	3.44(37)
	その他	0.75(10)	0.54(10)
合計		18.96(306)	7.54(107)

注:「その他」は、資材置き場、墓地等である。

表-3 実際に宅地化した農地の接道状況と分割状況

		単位:箇所, ha, (%)	
接道状況	区分	国分寺市全体	海老名市全体
		91.8~95.8	95.8~99.2
接道	接道率	89.6%	94.7%
	単数全体転用	4.54(78)	3.47(44)
	接道一部転用	4.42(24)	1.04(4)
	単数一部転用	4.82(79)	1.98(34)
	接道一部転用	3.81(28)	0.81(7)
非接道	単数全体転用	0.82(19)	0.13(3)
	非接道一部転用	0.43(1)	0.08(1)
	単数一部転用	0.35(3)	-
	非接道一部転用	0.17(1)	0.03(1)
	小計	1.77(24)	0.24(5)
合計		18.96(231)	7.54(94)

注:「接道」とは、幅員4m以上の道路に接していることを示している。「単数」とは、一つの農地内で転用された用途の種類が単数か複数かを意味している。また「全体一部」とは、一つの農地の全体が転用したか、一部が転用したかを意味している。

表-4 形状分類別の宅地化農地('92,'99)の状況

		単位:箇所, ha, (%)	
形状分類	箇所数	国分寺市	海老名市
		91.8~95.8	95.8~99.2
整形	箇所数	278(51.5)	304(34.5)
	面積	28.51(40.0)	23.64(21.4)
	形状点	0.997	0.987
	面積	133(24.6)	228(25.8)
	形状点	29.70(41.8)	50.01(45.3)
不整形	箇所数	0.913	0.881
	面積	22(4.1)	37(4.2)
	形状点	3.41(4.8)	5.93(5.4)
	面積	0.845	0.835
	形状点	29(5.4)	65(7.4)
開口狭小	箇所数	3.70(5.2)	4.49(4.1)
	面積	0.848	0.893
	形状点	462(85.6)	634(72.0)
	面積	65.32(91.8)	84.07(76.2)
	形状点	0.956	0.931
奥行長大	箇所数	67(12.4)	179(20.3)
	面積	4.93(6.9)	13.58(12.3)
	形状点	0.851	0.641
	面積	11(2.0)	68(7.7)
	形状点	0.89(1.3)	12.69(11.5)
小計	箇所数	0.584	0.813
	面積	78(14.4)	247(28.0)
	形状点	5.93(8.2)	26.27(23.8)
	面積	0.642	0.833
	形状点	540(100)	881(100)
合計	箇所数	71.15(100)	110.34(100)
	面積	0.910	0.847
	形状点	0.910	0.826

注:「整形・不整形」とは、形状が整形かを意味する。「整形・非整形」とは、道路に接しているかないかを意味する。「開口狭小」とは、道路の接道部分が狭く奥に広い土地が存在しているもの、「奥行長大」とは、道路に一边以上長い奥行が長いもの、「不整形・非整形」とは、接道していない全ての不整形地から「開口狭小」、「奥行長大」を除いたものである。

表-5 農地の転用前後の形状評価

		単位:箇所, ha, (%)	
転用状況	箇所	1992年	1996年
		形状点	形状点
宅化なし	325	82.1	0.901
	全体転用	262	82.1
	部分転用	36	72.2
	部分転用	27	96.3
	合計	122	86.9
全体転用	93	96.8	0.929
	全体転用	72	84.7
	部分転用	16	81.3
	部分転用	15	93.3
	合計	428	83.2
宅化なし	554	65.5	0.831
	全体転用	446	64.8
	部分転用	59	66.1
	部分転用	49	71.4
	合計	172	82.6
全体転用	172	82.6	0.896
	全体転用	131	61.1
	部分転用	18	66.6
	部分転用	33	87.9
	合計	881	72.3

注:「整形・不整形」とは、形状が整形かを意味する。「整形・非整形」とは、道路に接しているかないかを意味する。「開口狭小」とは、道路の接道部分が狭く奥に広い土地が存在しているもの、「奥行長大」とは、道路に一边以上長い奥行が長いもの、「不整形・非整形」とは、接道していない全ての不整形地から「開口狭小」、「奥行長大」を除いたものである。

表-5 農地の転用前後の形状評価

		単位:箇所, ha, (%)	
転用状況	箇所	1992年	1996年
		形状点	形状点
宅化なし	325	82.1	0.901
	全体転用	262	82.1
	部分転用	36	72.2
	部分転用	27	96.3
	合計	122	86.9
全体転用	93	96.8	0.929
	全体転用	72	84.7
	部分転用	16	81.3
	部分転用	15	93.3
	合計	428	83.2
宅化なし	554	65.5	0.831
	全体転用	446	64.8
	部分転用	59	66.1
	部分転用	49	71.4
	合計	172	82.6
全体転用	172	82.6	0.896
	全体転用	131	61.1
	部分転用	18	66.6
	部分転用	33	87.9
	合計	881	72.3