

## 【研究ノート2】

# 市街化調整区域における土地取引に関する調査研究

北本政行

藤村浩之

### 1. 調査の目的

平成7年の市街化調整区域内の土地取引に係る届出の件数をみると全届出件数の約16.8%を占めるなど、本来市街化を抑制すべき市街化調整区域といえども活発な土地取引が行われ、土地利用の転換は看過することのできない動向を示している。特に、大都市近郊の市街化調整区域においては、土地利用の混乱、居住環境の悪化が現実の問題となっているところである。

本調査は、首都圏近郊の市街化調整区域における土地利用の動向を土地取引に着目して把握・分析し、市街化調整区域の土地利用の整序・土地利用規制のあり方の検討に資することを目的として行った。

### 2. 調査の概要

市街化調整区域の開発許可基準は、都市計画法第34条に示されているが、より具体的な基準は、都道府県が決められている。首都圏では、東京都、千葉県では厳しくなっているが、埼玉県、千葉県では一定の条件下での住宅地開発を認めるなど、比較的基準が緩やかであることから土地取引件数も多く、総じて都市化が進行している。

そこで、埼玉県、千葉県下の人口30万人程度の中核都市である甲市、人口5万人程度の新興中小都市である乙市を調査モデル市として設定し、下記の土地取引等の状況に関する既存資料収集並びに個票調査、更に土地取引が活発に行われている地区について現地調査及び市町村ヒアリングを行った。なお、調査対象期間は平成2年から7年までである。

① 国土利用計画法第23条第1項の規定に基づく届出より把握される土地取引の状況

(所在地、地目、地積、利用目的、譲受人、譲渡人等)

② 農地法第4条第1項第5号、及び同第5条第1項第3号の規定に基づく届出より把握される農地転用の状況(所在地、地目、地積、所有者、転用目的等)

③ 建築基準法第6条第1項の規定に基づく申請より把握される建築着工の状況

(建築主、建築地住所、敷地面積、主要用途、延床面積、工事着工年月日等)

④ 都市計画法第30条の規定に基づく申請より把握される開発許可の状況

(許可申請者の属性、開発面積、予定建物)

### 3. 両モデル市の特徴

まず、本調査でモデル市としてとりあげた甲市と、乙市の概況を下表にまとめる。

	甲市	乙市
1. 面積・人口 (市街化区域、市街化調整区域の人口、面積は、市全域に対する割合である)	市全域 面積 約1万ha 人口 約30万人 人口密度 約30人/ha	市全域 面積 約5千ha 人口 約5万人 人口密度 約10人/ha
	市街化区域 面積 約3割 人口 約8割 人口密度 約70人/ha	市街化区域 面積 約3割 人口 約8割 人口密度 約30人/ha
	市街化調整区域 面積 約7割 人口 約2割 人口密度 約10人/ha	市街化調整区域 面積 約7割 人口 約2割 人口密度 約3人/ha
2. 性格	歴史的の中核都市	新興中小都市
3. 自然条件	ほぼ平坦地	北部 平坦地 南部 丘陵地
4. 土地利用状況	市街地は中央部に集中 西部・東部 水田地帯+集落 南部 畑・樹林地+集落	市街地は北部と中央部の二極構造 北部 水田地帯+樹林地 南部 畑
5. 交通現況	(道路) 放射状の交通網で市街地への交通が集中しやすい 全体に幅員も狭く混雑 (鉄道) 放射状の鉄道網	(道路) 格子状の道路網 県内主要都市を連結する幹線道路 (鉄道) 北部と中央部の市街地に鉄道
6. 土地利用規制等 (市全域に対する面積割合)	都市計画区域 100% うち市街化調整区域 約7割 農業振興地域 約7割 うち農用地区域 約2割 地域森林計画対象民有林 約3% 首都圏近郊緑地保全地区 約5%	都市計画区域 100% うち市街化調整区域 約7割 農業振興地域 約7割 うち農用地区域 約2割 県立自然公園 約2% 鳥獣保護区 約10%
7. 基盤整備状況 (市街化調整区域)	(面整備) 地区計画の構想があり、将来的には市街化区域に編入予定 (都市計画道路) 未整備が多い (公共下水道) 汚水は一部を除いて未整備 雨水は全域未整備	(面整備) 土地区画整理事業が計画されている (都市計画道路) 大部分が未整備 (公共下水道) 汚水は一部を除いて未整備 雨水は全域未整備
8. 主要プロジェクト	道路 車輛基地 卸売市場 運動公園 鉄鋼団地 老人ホーム・ケアハウス	土地区画整理事業 福祉施設 自然公園・運動公園 工業団地・工場 グラウンド

9. 上位計画	総合計画で、市街化調整区域の土地利用構想が示されているが抽象的である。	都市マスタープランでは、市街化調整区域を商業ゾーン、沿道ゾーン、工業ゾーン、住居系ゾーン、緑地系ゾーン等に分け、土地利用方針を示しているがまだ抽象的である。
10. 国土法による土地取引の届出対象面積(市街化調整区域)	5000㎡以上 ただし、一部の監視区域では平成3年4月から平成7年1月は500㎡以上、平成7年2月から平成8年3月は2000㎡以上	5000㎡以上 ただし、平成2年4月から平成7年1月は1000㎡以上

#### 4. 甲市と乙市との土地取引等の状況比較

両モデル市での土地取引等の状況に関する既存資料収集並びに個票調査の結果の概要を、両市を比較しながら述べる。

##### (1) 国土法土地取引状況の比較

- 甲市は、乙市に比べると、国土法土地取引の年平均件数が多く、また年平均面積も広いことから土地取引が活発に行われていることがうかがえる。しかし、両市共に件数、面積のいずれも減少傾向にある。
- 地域的な分布をみると、甲市では市のフリンジ部に多いのに比べ、乙市では既成市街地隣接部及び、複数の市街化区域に挟まれたところで多い。また、売買時の地目としては、甲市が田畑が多いのに比べ、乙市は原野、山林が多く都市としての成熟度が乙市は甲市より低いことがうかがえる。
- 利用目的は、車輛基地や、鉄構団地、工場用地、福祉施設、墓地等のプロジェクトに類するものが多く、市街化調整区域で運輸、流通、工業系施設の立地が著しいことがうかがわれる。

##### ■国土法土地取引状況に関する両市の比較

甲市	項目	乙市
60	年平均件数(件)	12
10.48	年平均面積(ha)	7.10
0.17	1件当たり平均面積(ha)	0.59
総じて減少傾向	件数・面積の経年変化	総じて減少傾向
0.05~0.10	最頻規模(ha)	0.20~0.50
市のフリンジ部に多い	地域的分布	市街化区域隣接部及び市街化区域に挟まれた所
1. 畑 2. 田	売買時の地目(面積)	1. 原野 2. 山林

1. 車輛基地 2. 資産保有 3. 鉄構団地 4. 資材置場	利用目的(面積)	1. 資産保有 2. 工場用地 3. 福祉施設 4. 墓地 4. 資材置場
--	----------	---

## (2) 農地転用状況の比較

- 国土法土地取引状況と同様、甲市は乙市に比べると、年平均件数、年平均面積とも大きく、活発に農地転用が行われていることがうかがえる。なお、1件あたりの平均面積は両市とも約0.1haである。
- 転用後の用途は、両市共に住宅が多く、農地から宅地への転用が活発に行われていることがうかがえる。
- 地域的分布をみると、甲市では市街化区域隣接部に比較的多く、国土法土地取引の分布とは必ずしも一致していない。
- 一方、乙市は既成市街地隣接部に多く、国土法土地取引の分布と一部一致する。これは、乙市は市域も狭く、都市構造が分散型であるため、市街化区域でも開発適地というものが限定されていることが原因と考えられる。

### ■農地転用に関する両市の比較

甲市	項目	乙市
301	年平均件数(件)	62
26.84	年平均面積(ha)	6.07
0.09	1件あたり平均面積(ha)	0.10
変動が大きい	件数・面積の経年変化	おおむね減少傾向
0.02~0.03	最頻規模(ha)	0.04~0.10
全域に分散しているが、市街化区域隣接部に比較的多い。国土法土地取引の分布とは、必ずしも一致しない。	地域的分布 (国土法土地取引との重なり)	既成市街地に多い。 国土法土地取引の分布と一部一致する。
住宅用地	用途	住宅用地

## (3) 建築着工状況の比較

- 他と同様、甲市が年平均件数において乙市の6倍程度あり、甲市の方がより活発に建築着工が行われていることがうかがえる。
- 建築物の用途は、両市とも住宅が多い。
- 地域的分布をみると、甲市は農地転用と同様、市街化区域隣接部に比較的多く、国土法土地取引の分布とは必ずしも一致していない。
- 乙市は、全体的傾向としては国土法土地取引と同様に、既成市街地隣接部に多いが、地区を細かくみていくと土地取引の多いところ、建築物の着工が盛んなところとは必ずしも一致

していない。

■建築着工状況に関する両市の比較

甲市	項目	乙市
550	年平均件数(件)	92
やや増加傾向	件数の経年変化	ほぼ横ばい
全域に分散しているが、市街化区域隣接部に比較的多い。国土法土地取引の分布とは必ずしも一致していない。	地域的分布 (国土法土地取引との重なり)	既成市街地隣接部に多い。国土法土地取引の分布とは必ずしも一致しない。
住宅	用途	住宅

(4) 開発許可状況の比較

- 他と同様、甲市が年平均件数、年平均面積とも乙市を上回っており、活発に開発が行われていることがうかがえる。しかし、1件あたりの平均面積は乙市の方が大きく、同市の方がより大規模に開発されているようである。
- 開発後の用途は、両市とも住宅が多い。
- 地域的分布をみると、甲市は市街化区域隣接部に比較的多く、国土法土地取引の分布とは必ずしも一致していない。
- 乙市は、全体傾向としては国土法土地取引と同様に、市街化区域隣接部に多いが、地区を細かくみていくと、土地取引の多いところと開発許可が多くなされたところとは必ずしも一致しない。

■開発許可に関する両市の比較

甲市	項目	乙市
112	年平均件数(件)	17
8.13	年平均面積(ha)	4.00
0.07	1件あたり平均面積(ha)	0.24
ほぼ横ばい	件数・面積の経年変化	変動が大きい
0.03~0.04	最頻規模(ha)	0.04~0.05
市街化区域隣接部に比較的多い。国土法土地取引の分布とは必ずしも一致しない。	地域的分布 (国土法土地取引との重なり)	既成市街地隣接部に多い。国土法土地取引の分布とは必ずしも一致しない。
住宅	用途	住宅

5. 土地取引等に伴う問題点の抽出

よりミクロな観点から、市街化調整区域における土地取引等に伴う詳細な問題を把握するため、平成5年~7年にかけて、国土法土地取引が比較的多く行われた39地区(甲市:22地区, 乙市:17地区)について、現地調査並びに市町村担当者にヒアリングを行った。その上で、市街化調整区

域の都市計画的視点である土地利用，交通，生産環境，生活環境，自然環境・景観保全，制度等の6つの観点から問題の有無を整理した。それらの問題点の概要について下表にまとめる。

<p>【土地利用上の問題点】 ◎用途混在・周辺と用途不適合</p>	<p>○工場，倉庫，資材置場，住宅等と農地，樹林地の混在が全39地区のうち19地区、割合にして約半数の地区でみられる。これは両市とも同様の傾向である。</p> <p>○これらのかかなりの部分は周辺環境に適合しているとはいえない。特に、まとまった土地取引が行われている工場や車両基地，配送センターは田園地帯に適合しているとはいえない。</p>
<p>◎土地の細分化</p>	<p>○企業によるミニ開発住宅と個人による新築住宅，分家住宅のケースがあり、合計4地区でみられた。</p>
<p>◎土地の遊休化</p>	<p>○資産保有は全部で8地区で、うち法人による資産保有は2地区で所有者は不動産業者と学校法人であった。</p> <p>○土地利用は大部分が山林で、原野が一部あるのみで農地は全くなかった。</p> <p>○一時的に不動産業者が資産として保有し、短期間に開発事業者に転売したケースが3例みられた。</p>
<p>◎無計画な宅地化進行</p>	<p>○市街地隣接部や主要プロジェクト進行地区周辺及び交通の利便性の高いところでは、土地取引の集積，宅地化の進行がみられる。これは、全39地区のうち20地区、約半数の地区でみられる。</p>
<p>【交通上の問題点】 ◎通過交通の発生</p>	<p>○交通量の発生・集中が多い運輸系施設（配送センター，倉庫，資材置場）や工業系施設（工場），自動車学校等の立地により、周辺の農地や住居地域内に通過交通が発生しやすい。通過交通発生が予想される地区数は15地区、38%にのぼる。</p>
<p>◎大型車の発生</p>	<p>○工業・運輸系施設のなかでも工場，配送センター，倉庫，資材置場の利用は大型車割合が多く、地域の生活環境に支障をきたす。</p>
<p>◎駐停車の発生</p>	<p>○農道が主体の細街路等の基盤未整備地区では、立地施設関連の車両の増大に伴い駐停車が発生し、居住・営農環境等の低下の要因になる。</p>
<p>【営農環境上の問題点】 ◎優良農地の減少</p>	<p>○比較的まとまった良好な農地が工場，住宅，倉庫，資材置場，老人施設，駐車場，自動車学校等の立地を目的に売却されている。なかには、農用地指定を受けているところもある。</p>
<p>◎営農環境悪化</p>	<p>○周辺部が農用地に囲まれた工場の立地や農用地と宅地と資材置場が入り乱れた地区等があり、これらは用水問題，日照問題等営農環境の低下が予想される。</p>
<p>◎耕作放棄地</p>	<p>○首都圏近郊では比較的にみられるが、土地取引がなされたケースで、耕作放棄状態の農地は調査した39地区の中にはなかった。</p>

<p>【居住環境上の問題点】</p> <p>◎排水不良の発生・雑排水の混入</p>	<p>○雨水、汚水とも一部全体計画区域に入っているところがあるが、大部分は計画区域以外で全ての地区が未整備状態にある。従って、市街地隣接部や幹線道路沿道部を除き、開発に伴い排水不良地区の発生が予想される。</p> <p>○このような地区は、39地区のうち21地区でみられ、半数以上の地区がこの様な問題点を抱えているものと考えられる。</p> <p>○また用途の混在により、生活に伴う雑排水が農業用水等に混入し、営農環境に支障をきたす場合が予想される。</p>
<p>◎河川の汚濁</p>	<p>○河川に隣接した地区に工場や資材置場、住宅等が立地するところでは、河川の汚濁発生の可能性がある。</p>
<p>◎細街路等未整備</p>	<p>○土地取引後宅地等として転用する場合、工場等のまとまった開発では開発に合わせて細街路整備がなされるが、個別の土地取引においては周辺部の道路整備がなされないままに宅地化が進行する。また、街路が未整備のため土地の有効活用も限定されることになる。</p>
<p>◎交通事故の危険性</p>	<p>○地域の細街路は大部分が未整備であるため、車両交通の発生に伴い、居住者等の交通事故の危険性が予想される。</p>
<p>【自然環境・景観保全上の問題点】</p> <p>◎生態系破壊</p>	<p>○樹林地等の生態系の宝庫であるところについても、一部工業開発や、ゴルフ場の拡張等の計画もあり、生態系が崩れてきている。</p>
<p>◎周辺景観との不整合</p>	<p>○農地の中央部に工場や資材置場が立地する等、自然景観を損なっている。</p>
<p>◎斜面樹林減少</p>	<p>○貴重な斜面樹林が部分的に切り取られて宅地化が進行してきている。また、ゴルフ練習場、グラウンド、老人施設、資材置場に転用されつつもある。</p>
<p>◎屋敷林・樹林帯等の減少</p>	<p>○農地を守る樹林帯や屋敷林、雑木林が広く分布しており、また、良好な樹林の一部は地域森林計画対象民有林にも指定されている。樹林地から駐車場等になるケースが多くみられる。</p>
<p>◎歴史資産の減少</p>	<p>○埋蔵文化財の包蔵地等に宅地化が進行しており、歴史資産の保全が要請される。</p>
<p>【制度・計画上の問題点】</p> <p>◎土地利用基本計画と非適合</p>	<p>○市の基本計画やマスタープラン、各種開発構想に適合しない地区が多数みられる。大規模開発の中でも各種計画に位置づけられていないものがある。</p>
<p>◎法規制と非適合</p>	<p>○地域森林計画対象民有林指定地区や鳥獣保護区指定区域内で土地取引が行われ、工業開発等が進行しているところがある。</p>
<p>◎その他諸計画と非適合</p>	<p>○資産保有の目的で農用地指定部分で土地取引が行われている。</p> <p>○市街化区域隣接部に企業による分譲住宅の土地取引がみられる。</p>



## 6. まとめ

### 6-1. 市街化調整区域にみる問題点の所在

#### (1) モデル市にみる問題点の所在

5であげた問題点について、両モデル市の39地区(甲市22地区、乙市17地区)での発生状況を定量的に捉えつつ(以下、パーセントで表す)、市街化調整区域の土地取引による問題点の所在を明らかにする。その際、この両市の例でも分かるように、都市の特性に応じて問題にも特徴がみられるので、それを含めて考察することとする。

##### ①土地利用上の問題点

土地利用上の問題点としては、「用途混在・周辺と用途不適合」(49%)、「無計画な宅地化進行」(51%)などがあげられる。特に乙市で「無計画な宅地化進行」が65%と高率で認められるが、これはニュータウンを抱えた新興中小都市の特徴と考えられる

##### ②交通上の問題点

交通上の問題点としては、流通施設や工場等の立地による「通過交通の発生」(38%)、「駐停車の発生」(38%)などがあげられる。これについても、乙市の方がわずかに発生しやすい状況になっているが、これは乙市の方が1件あたり平均面積が大きいこと、利用目的として工場用地が比較的多いことと符合している。

##### ③営農環境上の問題点

営農環境上の問題としても、「優良農地の減少」(28%)などがみられる。

##### ④居住環境上の問題点

居住環境上の問題点としては、「排水不良の発生・雑排水の混入」(54%)、「細街路未整備」(38%)などがある。これらも全般的に乙市の方が高率で認められ、新しい都市の弱点と言えるのかもしれない。

##### ⑤自然環境・景観保全上の問題点

自然・景観上の問題点としては、「生態系破壊」(21%)、「周辺環境との不整合」(21%)などがあげられ、首都圏近郊の市街化調整区域の良好な自然環境、景観が危ぶまれている状況を物語っている。

##### ⑥制度・計画上の問題点

制度・計画上の問題点としては、「土地利用基本計画と非適合」(14%)、「法規制と非適合」(7%)等、市の基本計画やマスタープラン、各種開発構想に適合しない土地取引が多くみられ、適正な土地利用へと誘導していく体制が必要である。

#### (2) 市街化調整区域にみる問題点の所在

(1)の様々な問題も突き詰めて考えれば、周辺の土地利用や環境にそぐわない土地利用が行われていることに帰着する。そして、その根本的な原因、言い換えれば、より本質に近い問題点を考えてみると、以下のとおりである。

①首都圏近郊の市街化調整区域は宅地、工場、あるいは資産保有目的として土地取引のポテンシャル(圧力)が高い。

②市街化調整区域でも一定程度の開発を許容している。



①は需要による問題のため容易に解決できるものではなく、②も当該自治体の基本的方針であるとするれば、所与の条件と考えざるをえないであろう。しかし、②については、例えば神奈川県のように厳しく規制することも良好な都市の形成を図る一方法であることを忘れてはならない。一方で、埼玉県や千葉県のように一定程度の開発を許容する場合の問題点の所在としては、さらに以下のようなことが考えられる。

③市街化調整区域の土地利用計画がきめ細かく決められておらず、かつ諸規制があっても弱い。

したがって、開発等の申請が行われても、詳細な土地利用計画がないため、まずその開発が周辺の土地利用に適合しているか、また、将来の土地利用の方向と整合が取れているかなどといった課題について、逐一検討を行わなくてはならず、現状では十分整合性の取れた回答を即座に出すことは困難である。さらに、仮にその開発が土地利用上問題があるという回答が得られたとしてもそれを理由にその開発を拒否する仕組みがないと意味がない。

④地方自治体におけるこの問題に対処するための体制が不十分である。

本調査では、県、市の担当者と面接、ヒアリングしたが上記のような市街化調整区域における詳細な土地利用計画を作成、実現することはもちろん、個々の開発等の申請に対する土地利用上の問題点等を検討するのにも十分な体制とは必ずしも言い難い。この背景には、まだ市街化調整区域における問題に対する関心が低いことが考えられる。

## 6-2 市街化調整区域における問題の対応方針

6-1で市街化調整区域における諸問題のより根本的な原因として①～④を掲げたが、最後にこれらのうち、特に③、④についての対応方針を述べる。

### (1) 市街化調整区域のきめ細かい土地利用の方向づけとその実現

まず対応の基本となるのが「市街化調整区域のきめ細かい土地利用の方向づけとその実現」である。市街化調整区域は、基本的には市街化を抑制する区域であり、市街化区域の用途地域のような土地利用についての方向づけが弱い。甲市の場合、総合計画で市街化調整区域の土地利用構想を定めているが、抽象的な表現にとどまっており、また乙市の場合も都市マスタープランで、地域に応じたやや具体的な土地利用方針を打ち出しているものの、きめ細かさは不十分で規制という段階には至っていない。もちろんこれは、両市に限ったことではなく、多くの市町村がこのような状態であると考えられる。

このように、市街化調整区域で一定の開発を許容するのであれば、きめ細かい土地利用の方向づけ規制を行うことが必須であるが、その際、以下のような既存の枠組みを活用することが可能である。

#### 1) 市街化調整区域内地区計画制度等の活用

平成4年度の都市計画法改正により、集落地域以外の市街化調整区域内で許容される開発行為、建築行為の適切な規制・誘導、良好な都市環境の維持・形成を図っていく観点から、法12条の5により街化調整区域においても地区計画制度の適用が可能となった。

当調査のなかでも、大規模開発や開発行為等の地区及び周辺部を適切に規制・誘導するための地区計画制度適用候補地区として、車輻基地、鉄構団地、工業開発地区等の地区、市街化区

域隣接部で人口集中や宅地のスプロール化がはじまっている地区、幹線道路沿道地区、既存宅地の住環境の維持・保全が必要な地区等があげられる。

## 2) 緑地系保全地区等の指定や緑の条例等の活用

当調査のなかでも樹林地が数多く土地取引され宅地化してきている。なかには、地域森林計画対象民有林の指定を受けたところも土地取引されている。

今後は良好な自然環境や景観、特に樹林等の貴重な資源を保全するため、緑地保全地区等の指定の活用や緑の条例の制定等、各種規制・誘導を積極的に押し進める必要がある。

また、緑地系土地利用は災害時の避難拠点や防災帯、防災空地等、防災機能を持つので、市町村の防災計画と連携をとって進めると共に、貴重な緑地の減少をくい止める基金等の財源確保も必要である。

## 3) 基盤整備事業の活用

土地利用の方向づけには、基盤整備事業を推進させることも重要である。例えば、面整備事業により、都市的土地利用と農業的土地利用を明確に区分し、合理的な土地利用の実現を進めていく必要があり、田園居住区整備事業等による土地利用整序等がある。

これらの面整備事業等では、換地や交換分合により農地の集約化・保全や土地改良事業による生産基盤整備と居住環境基盤整備を一体的に行い、調和のとれた地域形成を図ることが可能となる。

このように、既存の各種制度や規制等の積極的な活用及び的確な運用が、適正な土地利用の誘導に重要である。その整備手法及び関連施策について下表にまとめる。

■整備の方向性に対応した整備手法及び関連施策

整備の方向性	整備手法・関連施策
○土地利用整序	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地利用計画作成</li> <li>●地区計画制度の活用</li> <li>●面整備事業</li> <li>●土地取引等の運用強化（勧告，助言，指導）</li> </ul>
○土地の有効利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地取引等制度の強化</li> <li>●地区計画制度の活用 （農地情報管理一元化，農家担い手支援事業）</li> </ul>
○自然環境・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>●各種規制・誘導</li> <li>●条例化，協定化</li> <li>●地区計画制度の活用</li> <li>●保全緑地等の指定</li> </ul>
○基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地改良事業</li> <li>●田園居住区整備事業</li> <li>●線引き見直し（保留区域指定）</li> <li>●土地の交換分合</li> <li>●地区計画制度の活用</li> </ul>
○計画との調整及び各種規制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地取引等の運用強化（勧告，助言，指導等）</li> <li>●その他各種規制・誘導の強化</li> </ul>

## (2) 市街化調整区域についての地方自治体の取組体制の整備・充実

市街化調整区域では、市街化区域に比べれば土地取引はそれほど活発でなく、土地利用上の問題も相対的にみれば顕在化していない。しかしながら、本調査のケーススタディをみても分かるよう

に、市街化調整区域は開発の余地があるという意味でも、またそれゆえに問題が発生しやすいという意味でもポテンシャルは高く、事実、確実に取引は行われ、問題も現れ始めている。

したがって、各市町村においても早期に市街化調整区域を対象エリアとした詳細な調査を行い、適切な土地利用へと誘導していくよう、制度づくり、具体の施策を行っていくことが重要であり、そのためにはそれらを行いうる体制が必要である。土地の利用は後戻りすることは極めて困難であり、各自治体の早期の対応が望まれるところである。

きたもと まさゆき  
土地総合研究所 主任研究員  
ふじむら ひろゆき  
土地総合研究所 研究員