

**地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の
土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務
報告書**

平成22年1月

国土交通省 土地・水資源局

はじめに

これまで、市街化区域内農地等の市街化区域内非住宅地は都市における住宅地の供給減として、宅地化促進が図られてきた。

しかしながら、人口減少、少子高齢社会の進展や居住ニーズの多様化等、社会経済情勢の変化等により、宅地需要の圧力は緩和しつつある。

また、市街化区域内非住宅地では、例えば、市街化区域内農地は依然として全国に約8万ヘクタール以上が残存し、工場跡地等においては土壌汚染により円滑な土地取引が阻害されており、地域特性に応じた持続可能な土地利用、管理のあり方について検討していく必要がある。

このため本業務では、地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向に関して調査を行い、今後の施策立案の基礎を提供することを目的とする。

■調査項目

1. 人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理

2. 人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向将来推計の試行

3. 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の実施

4. 大都市圏における住宅地供給の現状把握及び全国の都道府県等における市街化区域内非住宅地の活用方針及び住宅地の供給方針等の情報収集及び整理

5. 市街化区域内におけるブラウンフィールド推計の実施

地域特性に応じた市街化区域内非住宅地の 土地利用転換等による宅地化動向に関する基礎調査業務

- 目次 -

1. 人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向の将来推計手法等の整理	1-1
1-1 市街化区域内非住宅地の宅地化動向の推計手法に係る知見等の収集・整理	1-1
(1) 研究論文	1-1
(2) (1)の知見に適用可能な統計資料等の収集・整理	1-3
1-2 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の枠組み	1-6
(1) 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の目的	1-6
(2) 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の流れ	1-7
1-3 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法	1-11
(1) 市街化区域内の宅地化動向推計手法	1-11
(2) 市街化区域外の宅地化動向推計手法	1-25
(3) 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法	1-30
(4) 他用途の転換による「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法	1-32
【参考1-1】用語の定義	1-37
【参考1-2】土地の種別の地積の把握上の課題について	1-43
【参考1-3】市街化区域内農地・生産緑地の地積	1-66
【参考1-4】都市計画税徴収市区町村の属性把握	1-81
【参考1-5】宅地化動向推計で用いる土地の地積の分類	1-85
2. 人口・世帯数とその構造変化を踏まえた、市街化区域内非住宅地の土地利用転換等による宅地化動向将来推計の試行	2-1
2-1 市街化区域内の宅地化動向推計の実施	2-1
(1) ステップ1：市街化区域内の土地の種別の地積の把握	2-5
(2) ステップ2：市街化区域内における土地の種別の地積の推計値の算定	2-23
(3) ステップ3：市街化区域内における土地の種別の地積の5年毎の増減数の算定	2-50
2-2 市街化区域外の宅地化動向推計の実施	2-53
(1) ステップ1：市街化区域外の土地の種別の地積の把握	2-57
(2) ステップ2：市街化区域内における土地の種別の地積の推計値の算定	2-61
(3) ステップ3：市街化区域外における土地の種別の地積の5年毎の増減数の算定	2-87
【参考2】市街化区域内：土地の種別の地積の推計方法の検討	2-89
3. 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計の実施	3-1
3-1 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推計	3-1
(1) ステップ1：「新たに必要となる住宅地面積」の推計	3-2

(2) ステップ2：市街化区域内外の住宅用地の増減数の比率の算定	3-3
(3) ステップ3：市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の算定	3-4
3-2 他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計手法	3-5
(1) ステップ1：農地から住宅用地への転用率の推計	3-6
(2) ステップ2：他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の算定	3-10
3-3 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内推計結果	3-14
(1) 「新たに必要となる住宅地面積」の推移	3-14
(2) 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の推移	3-16
(3) 農地の転換による「新たに必要となる住宅地面積」の推移	3-20
(4) 非農地の転換による「新たに必要となる住宅地面積」の推移	3-24
(5) 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計結果の推移	3-28
【参考3】農地転用面積の概要	3-37

4. 大都市圏における住宅地供給の現状把握及び全国の都道府県等における市街化区

域内非住宅地の活用方針及び住宅地の供給方針等の情報収集及び整理	4-1
4-1 検討概要	4-1
4-2 都道府県ヒアリング	4-2
(1) 実施概要	4-2
(2) ヒアリング調査票	4-3
(3) 調査結果	4-4
4-3 市アンケート	4-8
(1) 実施概要	4-8
(2) アンケート調査票	4-9
(3) 集計結果	4-19

5. 市街化区域内におけるブラウンフィールド推計の実施

5-1 ブラウンフィールド問題に関する研究論文の把握	5-1
5-2 ブラウンフィールド推計	5-5
(1) ブラウンフィールド推計手法	5-5
(2) ブラウンフィールド推計の実施	5-7