

# 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 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) 研究論文

#### 1) 把握概要

○各学会において発表された研究論文の把握を、以下の方法で行った。

#### 把握方法

\*CiNii (国立情報学研究所 論文情報ナビゲータ)、J-STAGE (科学技術情報発信・流通総合システム) においてキーワード検索し、本文が PDF として公開されているものを確認した。

\*検索キーワードは、農地、宅地、住宅、転用、生産緑地など。

○研究論文の把握の結果、以下のことが挙げられる。

- ①平成3年の生産緑地法改正前後には多くの研究論文がみられるが、近年は少ない。
- ②日本全国、都道府県などのマクロの視点より、特定の市や区レベルでの統計を用いたものが多い。
- ③農林水産省の統計データ(「農地の移動と転用」など)を用いて分析を行っているものが大半である。

### 2) 関連論文一覧

○本調査に関連する文献論文として、以下のものが挙げられる。

日本建築学会	<p>①二武恭子、中山徹 (1999) : 「生産緑地法改正に伴う農地転用の変化と住宅供給に関する研究 : 生産緑地法に関する研究(その1)」、日本建築学会計画系論文集(519)、pp163-170 (参考資料4)</p> <p>②二武恭子、中山徹 (1998) : 「特定市における宅地化農地の転用状況(都市計画)」、日本建築学会近畿支部研究報告集計画系(38)、pp605-608</p> <p>③二武恭子、中山徹 (1998) : 「特定市街化区域内農地の転用状況に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp379-380</p> <p>④二武恭子、中山徹 (1997) : 「生産緑地法改正に伴う農地転用と住宅供給の変化 -大阪府吹田市を事例として-」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp679-680</p> <p>⑤能見和哉他 (1996) : 「市街化区域内農地の宅地化実態と計画的基盤整備の課題 : 千葉県流山市を事例として」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp617-618</p> <p>⑥藍澤宏、楠本明宏 (1992) : 「大都市近郊地域の土地利用変容からみた宅地化動向に関する研究」、日本建築学会計画系論文報告集(435)、pp59-68</p>
都市住宅学会	<p>⑦三淵卓他 (1995) : 「生産緑地法改正に伴う市街化区域内農地の宅地化動向に関する研究」、都市住宅学 11 号、pp237-240</p>
出典	<p>*NII 論文情報ナビゲータ (CiNii)  <a href="http://ci.nii.ac.jp/">http://ci.nii.ac.jp/</a></p> <p>*J-STAGE  <a href="http://www.jstage.jst.go.jp/browse/-char/ja">http://www.jstage.jst.go.jp/browse/-char/ja</a></p>

### 3) 主要研究論文の概要

- 「2) 研究論文一覧」の①～④、二武恭子、中山徹による一連の研究論文(1997年～1999年)の概要は以下の通りである。

#### ①目的

- 平成7年までの農地転用、宅地化動向を検討することにより、平成3年の生産緑地法改正による農地の変化を把握することを目的としている。

#### ②調査方法

- i) 平成7年までの特定市における農地転用について全国的な状況を把握する。
- ii) 農地転用によりどのような住宅が供給されているかを明らかにする。
- iii) 転用により供給された住宅の居住者意識を明らかにする。

本研究で用いられている定義

転用割合 = 転用面積 / 宅地化農地面積 (%)

住宅割合 = 住宅目的面積 / 宅地化農地面積 (%)

住宅率 = 住宅目的面積 / 転用面積 (%)

\* 宅地化農地 = 生産緑地指定を受けなかった市街化区域内農地面積

#### ③結論

- 法改正および宅地並み課税の影響は平成4年に顕著に表れているが、平成5年以降は、転用面積は減少している。宅地並み課税の開始から5年が経過した平成7年までに、特定市における農地転用面積の累計は11,726haであり、宅地化農地(市街化区域内農地面積)の約35%が転用されている。このうち住宅へは6,018haが転用され、住宅率は51.3%となっている。
- 住宅率は50%を超えているが、大部分は土地所有者による4条関連の転用であるため、賃貸住宅が中心となっている。

(2)(1)の知見に適用可能な統計資料等の収集・整理

①農林水産省 「土地管理情報収集分析調査」

①概要	<p>*全国の農地等の権利移動及び転用の状況について、体系的に調査、分析を行い、農地移動等の実態を明らかにし、今後の構造政策の推進に資することを目的としている。</p> <p>*調査対象は、農地法及び農業経営基盤強化促進法に基づき、権利の設定・移動がされた農地等、賃借が終了した農地等及び転用された農地等の全てとしている。</p> <p>*転用された農地については、農地法第4条又は第5条に基づく許可又は届出に係る農地等の転用及び同法の許可を要しない農地等の転用の状況を把握している。</p> <p>ア 農地法第4、第5条の許可によるもの(原則として「市街化区域外」)</p> <p>イ 農地法第4、第5条の届出によるもの(市街化区域内)</p> <p>ウ 農地法第4、第5条の許可、届出以外のもの(「市街化区域内」、「市街化区域外」に区分)</p> <p>*調査時期・方法は、当該年の1月1日から12月31日の1年間で、都道府県による自計申告調査である。</p>
②データ形式、入手方法	<p>*平成14年～平成19年は、統計表一覧はExcel、公表資料はPDFで公開している。</p> <p>*平成9年～平成16年は、長期累年統計としてExcelで公開している。</p>
③推計に使用する上での課題	<p>*全国のデータのみが掲載されており、都道府県別の農地転用の詳細については、掲載されていない。</p> <p>*固定資産税、都市計画税等の統計データとの整合性の確認が必要である。</p>

出典：農林水産省土地管理情報収集分析調査

[http://www.maff.go.jp/j/tokei/tyousa/toti\\_kanri/index.html](http://www.maff.go.jp/j/tokei/tyousa/toti_kanri/index.html)

②農林水産省 「農地の移動と転用」

①概要	<p>*農地の移動と転用に関する統計は、昭和42年～昭和60年は「農地移動実態調査」、昭和56年～昭和60年は「利用権設定等実態把握調査」によりを併せて実施し、「農地の移動と転用」として刊行されてきた。</p> <p>*昭和61年以降は、集計分析の迅速化、多面化を図るため、「農地の移動と転用」は、「土地管理情報収集分析調査」の結果をとりまとめたものとして発行されている。</p>
②データ形式、入手方法	<p>*「土地管理情報収集分析調査」とデータは同一であるが、都道府県別の農地転用の詳細な状況を把握することが可能である。</p> <p>*平成4年～平成17年の本文は、農林水産省のHP上でPDFとして公開している。</p> <p>*平成14年～平成18年の各表は、「政府統計の総合窓口」でExcelデータとして公開している。</p>
③推計に使用する上での課題	<p>*固定資産税、都市計画税等との統計データの整合性の確認が必要である。</p>

出典：農林水産省 農地の移動と転用 平成17年(平成19年2月発行)

[http://www.library.maff.go.jp/library/list\\_08.htm](http://www.library.maff.go.jp/library/list_08.htm)

政府統計の総合窓口

<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/eStatTopPortal.do>

### ③宅地利利用動向調査

①概要	<p>*昭和 55 年度から、大都市圏を対象に調査が開始された。</p> <p>*首都圏調査が昭和 56、57 年度、近畿圏調査が 58 年度、中部圏調査が 59 年度に実施され、以後 5 年周期で各圏のデータ補完が行われている。</p> <p>*過去 5 時期分(1974 年-1997 年)の数値データを細密数値情報(10m メッシュ土地利用)データとして公開しており、2000 年以降の調査からは、数値地図 5000(土地利用)データとして地理情報標準に準拠した形式で公開している。</p> <p>*土地利用は、15 種類に分類されている。</p>
②データ形式、入手方法	<p>* (財) 日本地図センターを通じて CD-ROM 形式で入手できる。</p> <p>* 細密数値情報(10m メッシュ土地利用)は、一地域一時期ごとに購入(3 地域×5 時期=全 15 枚)できる。</p> <p>* 数値地図 5000(土地利用)は、各地域ごとに購入できる。</p>
③推計に使用する上での課題	<p>* 三大都市圏(首都圏、中部圏、近畿圏)の主要部のみのデータしかない。</p> <p>* 調査年度が異なる。</p> <p>* メッシュデータであり、他の統計との整合性が課題である。</p>

出典：国土交通省 国土地理院宅地利利用動向調査  
<http://www1.gsi.go.jp/geowww/lum/lum-about2.html>

#### ■土地利用データの分類項目

コード	分類項目	コード	分類項目
1	山林・荒地等	9	中・高層住宅地
2	田	10	商業・業務用地
3	畑・その他の農地	11	道路用地
4	造成中地	12	公園・緑地等
5	空地	13	その他の公共公益施設用地
6	工業用地	14	河川・湖沼等
7	一般低層住宅地	15	その他
8	密集低層住宅地		

#### ■地方圏別のデータ状況

圏域	公開データ	調査年度
首都圏	細密数値情報(10m メッシュ土地利用)	1974、1979、1984、1989、1994 年
	数値地図 5000(土地利用)	2000 年(東京都なし)
近畿圏	細密数値情報(10m メッシュ土地利用)	1974、1979、1985、1991、1996 年
	数値地図 5000(土地利用)	2001 年
中部圏	細密数値情報(10m メッシュ土地利用)	1977、1982、1987、1991、1997 年
	数値地図 5000(土地利用)	2003 年

#### ④土地利用動向調査

<p>①概要</p>	<p>* 土地利用基本計画（国土利用計画法及び同法施行令に基づき各都道府県が定めるもの）の管理事業として位置づけられ、「土地利用動向調査実施要領」に基づき、各都道府県において毎年度実施されており、「土地利用転換動向等調書」と「主要施設整備開発等調書」がある。</p> <p>* 「土地利用転換動向等調書」の把握内容</p> <p>土地取引動向</p> <p>①全土地取引及び国土利用計画法に基づく土地取引の届出（地域別）</p> <p>②国土利用計画法に基づく土地取引の届出（利用目的別）</p> <p>開発動向</p> <p>①都市計画法に基づく開発許可</p> <p>②農地法に基づく農地転用の許可及び届出</p> <p>③森林法に基づく開発許可</p> <p>④自然公園法又は自然環境保全条例に基づく許可又は届出</p>
<p>②データ形式、 入手方法</p>	<p>* 都道府県別に入手（HP上では、全都道府県は入手困難）できる。</p> <p>* 「農地法に基づく農地転用の許可及び届出」の使用データは、土地管理情報収集分析調査（農地の移動と転用）と同一である。</p> <p>* 面積の単位はヘクタール（ha）である。</p>
<p>③推計に使用する 上での課題</p>	<p>* 47都道府県の一覧の存在は不明である。</p> <p>* 他の統計調査からの、データの引用が多い。</p> <p>* 土地取引動向は、全土地取引及び国土利用計画法に基づく土地取引の届出（地域別）、国土利用計画法に基づく土地取引の届出（利用目的別）である。</p> <p>* 開発動向は、都市計画法に基づく開発許可、農地法に基づく農地転用の許可及び届出などである。</p>

出典：神奈川県 土地利用動向調査結果（平成19年度）

<http://www.pref.kanagawa.jp/osirase/01/0104/doukoutyousa/index.htm>

国土交通省 LUCKY：土地利用基本計画とは？

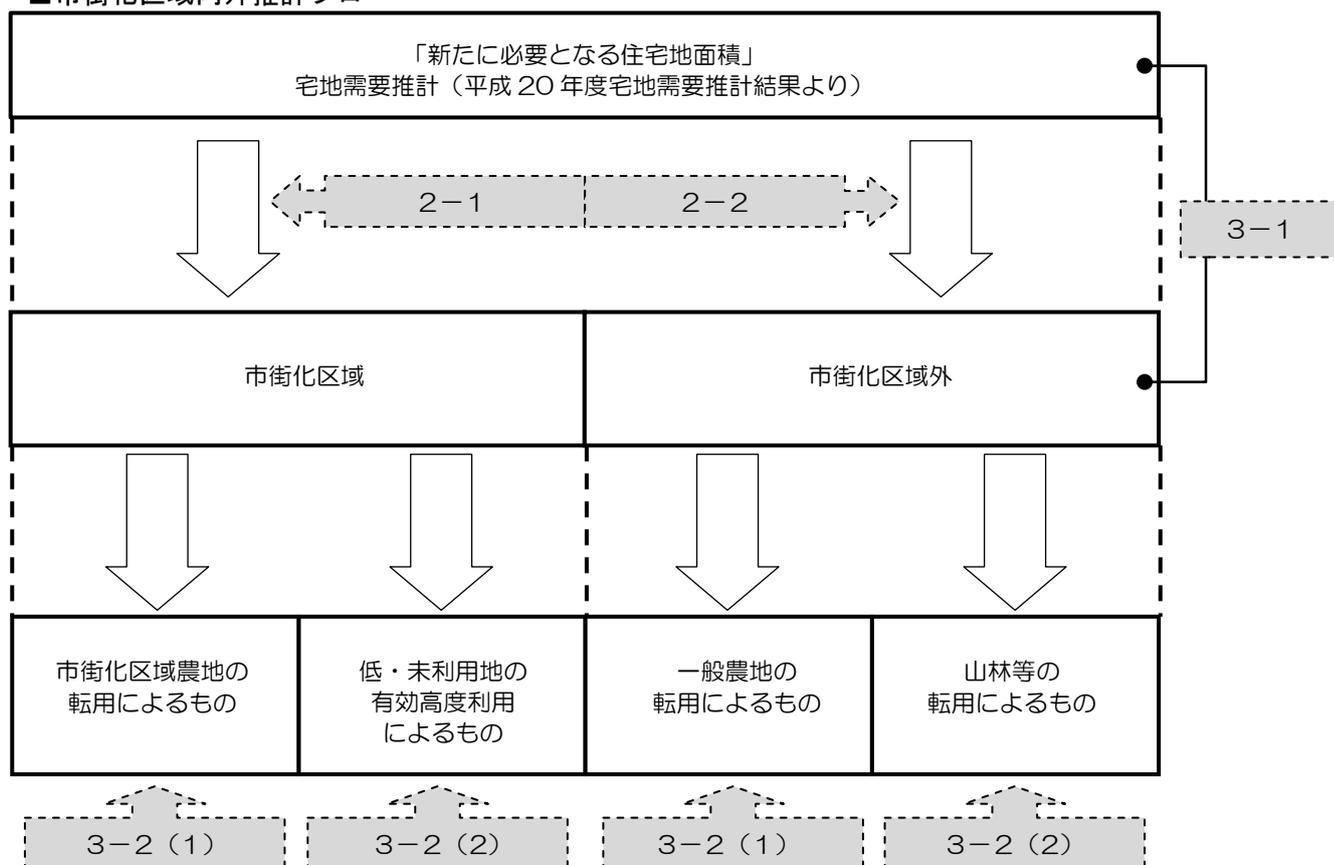
<http://lucky.tochi.mlit.go.jp/whats.html>

## 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) 「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

- 「地域特性に応じた持続可能な土地利用及び管理の在り方に関する基礎調査業務」報告書(国土交通省土地・水資源局/平成20年12月)(以下、「平成20年12月報告書」)において、平成18年～平成22年、平成23年～平成27年、平成28年～平成32年の3時点における「新たに必要となる住宅地面積」を算定している。
- 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計(以下、「市街化区域内外推計」)では、前述の報告書において算定されている「新たに必要となる住宅地面積」の推計結果を元に、市街化区域内外に分類し、土地利用転換等により成される宅地化の動向を把握することを目的とする。
- 宅地化の動向は、市街化区域内においては市街化区域農地の転用によるもの(農地の転用)と、低未利用地の有効高度利用によるもの(非農地の転用等)に分類し、市街化区域外においては一般農地の転用によるもの(農地の転用)と山林等の転用によるもの(非農地の転用)に分類する。
- 市街化区域内外推計は以下のフローに従って実施するものとする。

#### ■市街化区域内外推計フロー



## (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

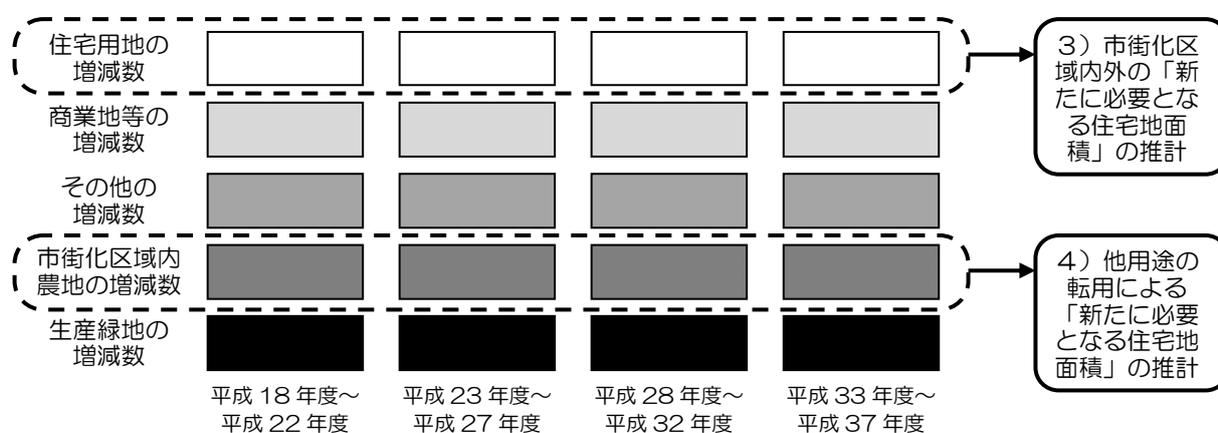
○市街化区域内外推計は、前ページのフローに沿って以下の通り実施する。

### 1) 市街化区域内の宅地化動向推計

○市街化区域内の宅地化動向推計においては、平成 11 年度～平成 19 年度までの市街化区域内の土地の種別の地積を把握し、平成 18 年度～平成 22 年度、平成 23 年度～平成 27 年度、平成 28 年度～平成 32 年度、平成 33 年度～平成 37 年度の 4 時点の増減数を算定する。

○土地の種別は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「市街化区域農地」、「生産緑地」の 5 項目となる。

○市街化区域内外推計の実施に当たっては、ここで把握する「住宅用地」の将来時点における増減数と、「2) 市街化区域外の宅地化動向推計」で把握する「住宅用地」の将来時点における増減数を用いて、新たに必要となる住宅地面積を按分する。

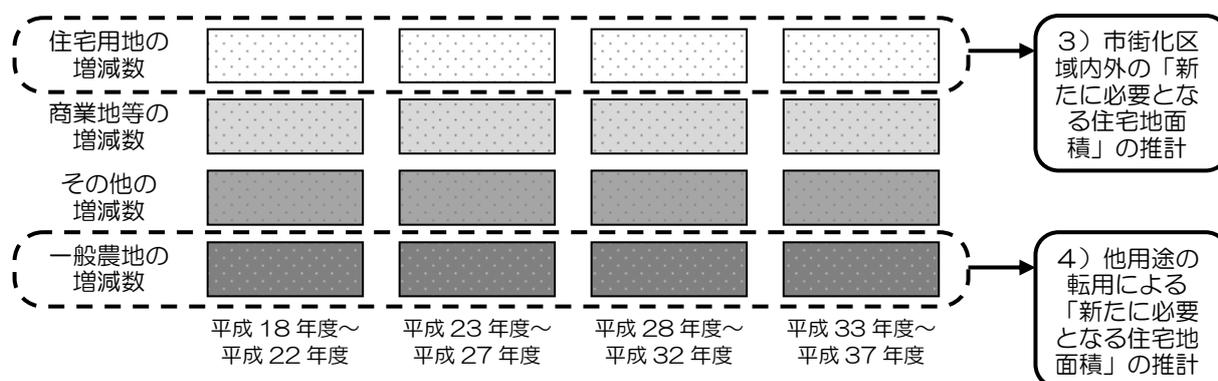


### 2) 市街化区域外の宅地化動向推計

○市街化区域外の宅地化動向推計においては、平成 11 年度～平成 19 年度までの市街化区域外の土地の種別の地積を把握し、平成 18 年度～平成 22 年度、平成 23 年度～平成 27 年度、平成 28 年度～平成 32 年度、平成 33 年度～平成 37 年度の 4 時点の増減数を算定する。

○土地の種別は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「一般農地」の 4 項目となる。

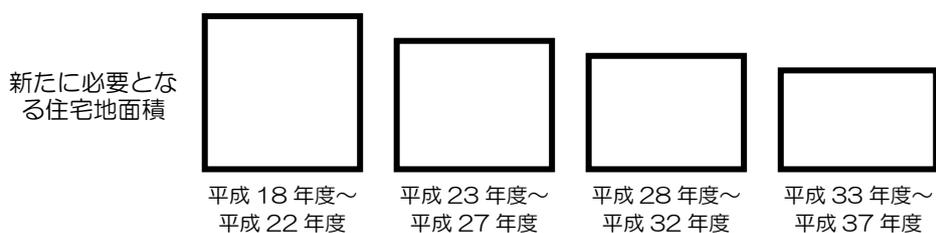
○市街化区域内外推計の実施に当たっては、ここで把握する「住宅用地」の将来時点における増減数と、「1) 市街化区域内の宅地化動向推計」で把握する「住宅用地」の将来時点における増減数を用いて、新たに必要となる住宅地面積を按分する。



### 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

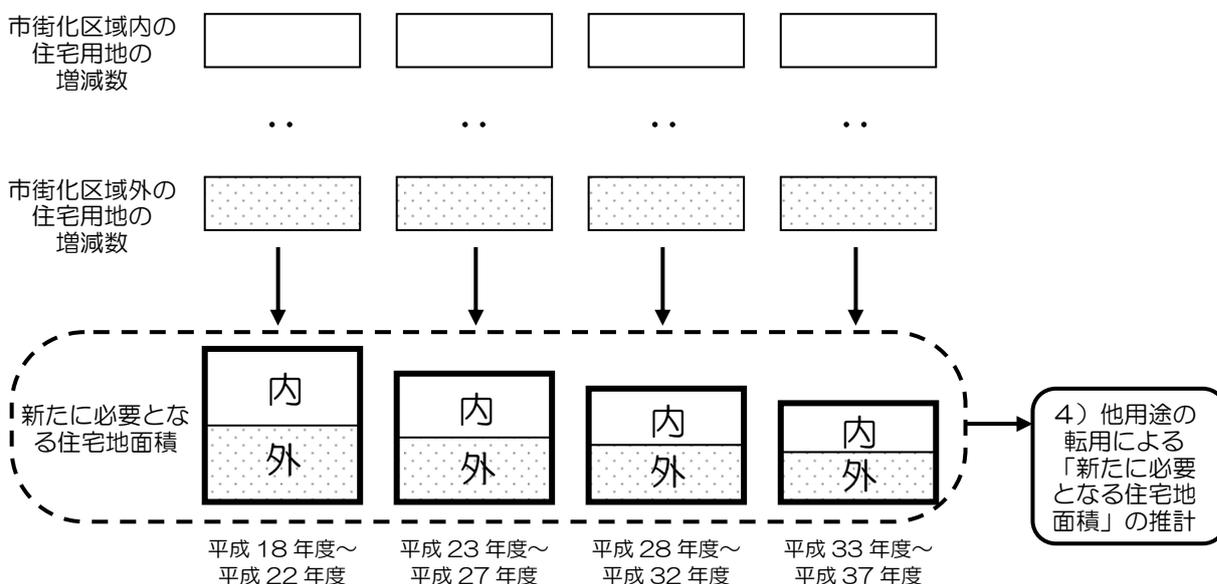
#### ① 「新たに必要となる住宅地面積」の算出

- 市街化区域内外推計においては、前述の「平成 20 年 12 月報告書」に記載されている宅地需要推計によって算出された「新たに必要となる住宅地面積」を用いる。
- 本推計では、平成 18 年度～平成 22 年度、平成 23 年度～平成 27 年度、平成 28 年度～平成 32 年度、平成 33 年度～平成 37 年度の 4 時点における推計を行うが、上記報告書における宅地需要推計は、平成 18 年度～平成 22 年度、平成 23 年度～平成 27 年度、平成 28 年度～平成 32 年度の 3 時点となる。そのため、本推計に当たっては、宅地需要推計について、平成 33 年度～平成 37 年度の推計値を新たに算定するものとする。



#### ② 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の算定

- 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」は、「1) 市街化区域内の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」の 5 年毎の増減数と、「2) 市街化区域外の宅地化動向推計」で算定した「住宅用地」の 5 年毎の増減数の比率で按分することで算定する。



#### 4) 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

○ここでは、3) で算定した市街化区域内外において新たに必要となる住宅地の転用の動向を把握するために、農地からの転用による地積と非農地からの用途等による地積に分類する。

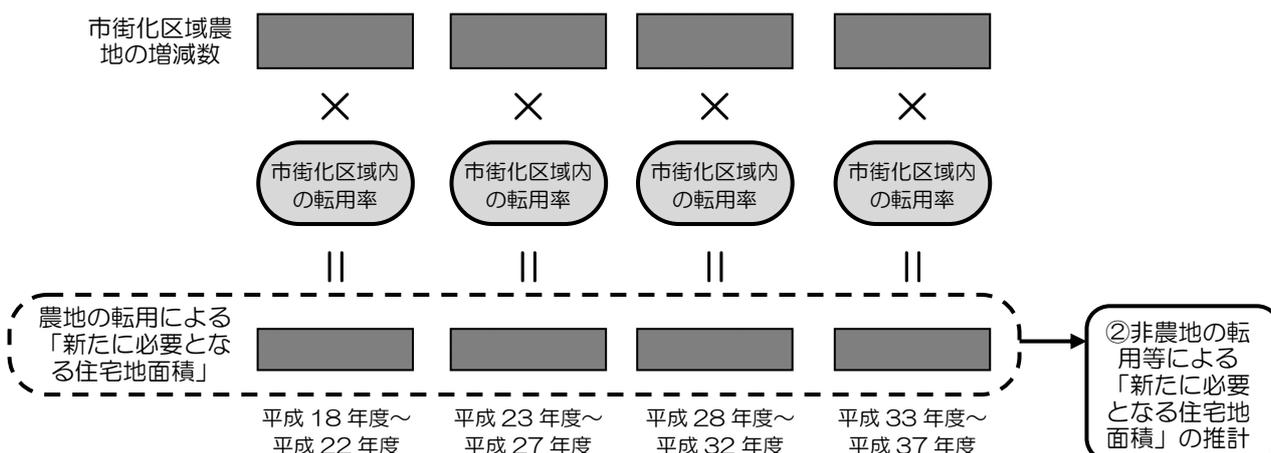
##### ①農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

○農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計に当たっては、平成 11 年度から平成 19 年度の農地から住宅用地への転用率を把握し、平成 20 年度から平成 37 年度までの推計を実施する。

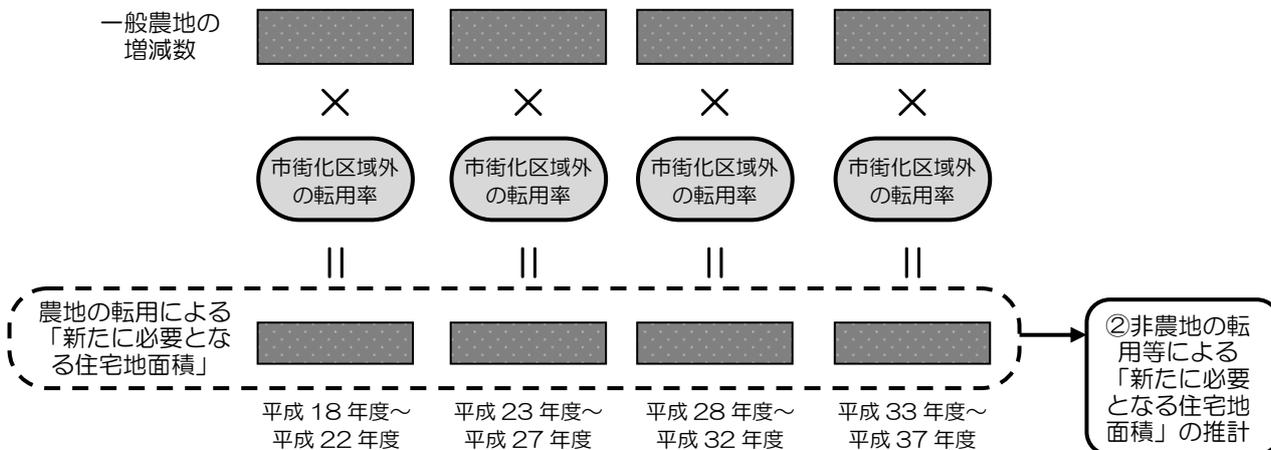
○なお、転用率は市街化区域内外それぞれについて算定する。

○「1) 市街化区域内の宅地化動向推計」で算定した「市街化区域農地」の 5 年毎の増減数と、「2) 市街化区域外の宅地化動向推計」で算定した「一般農地」の 5 年毎の増減数に、転用率を乗じることで、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

#### ■市街化区域内



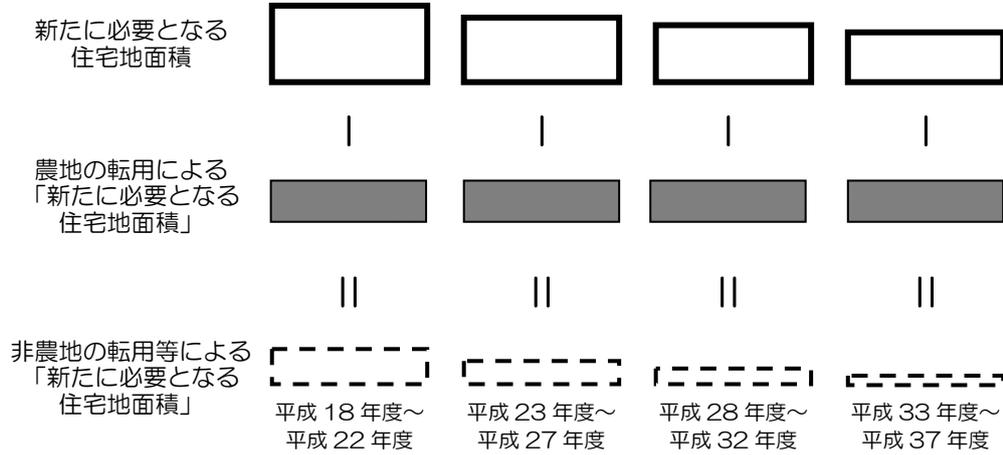
#### ■市街化区域外



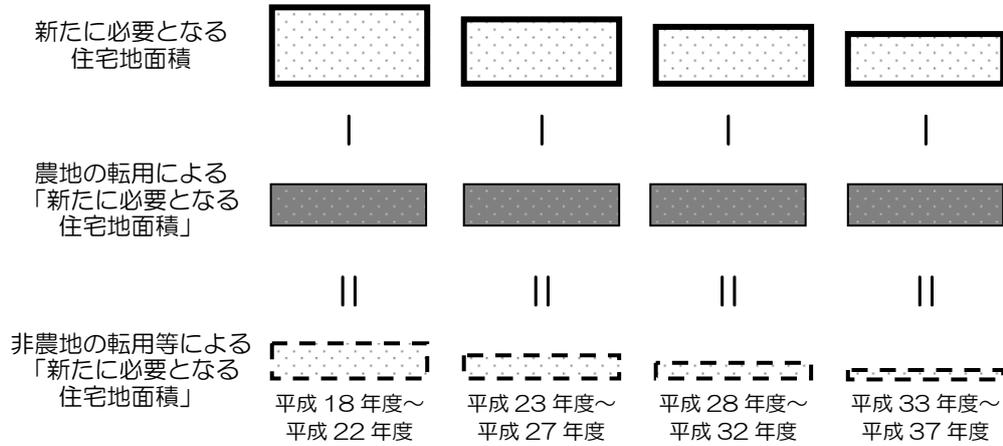
②非農地の転用等による「新たに必要となる住宅地面積」の推計

○非農地の転用等による「新たに必要となる住宅地面積」の推計は、3)で算定した市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」から、4)の①で算定した農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を減じることで算定する。

■市街化区域内



■市街化区域外

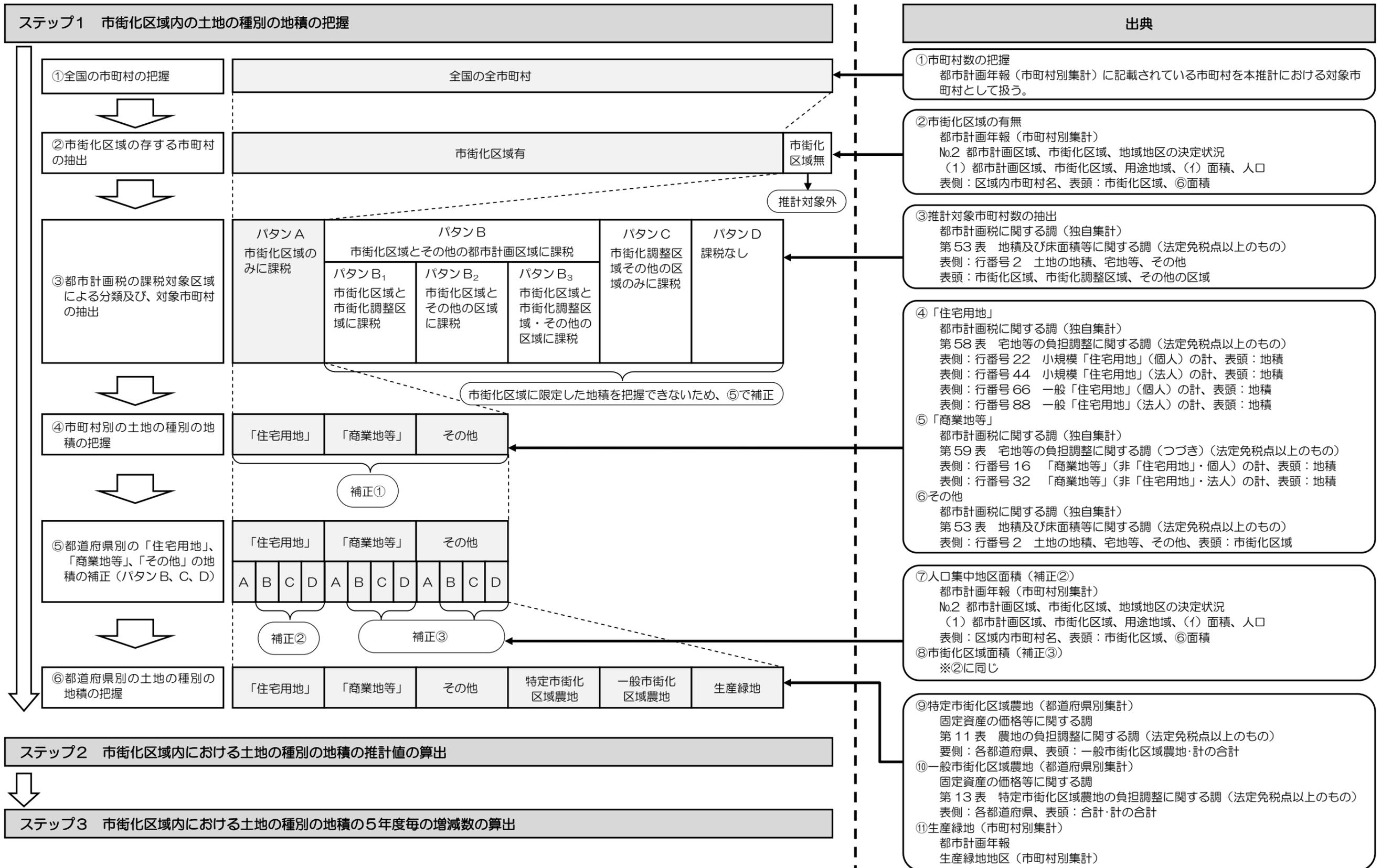


1-3 「新たに必要となる住宅地面積」の市街化区域内外推計手法

(1) 市街化区域内の宅地化動向推計手法

1) 市街化区域内の宅地化動向推計フロー

○市街化区域内の宅地化動向推計は、以下のフローに従って行うものとする。





## 2) 推計の考え方及び手法の解説

- 本宅地化動向推計は、大きく3つのステップによって実施する。ステップ1では、平成11年度から平成19年度における、本推計のベースとなる市街化区域内の土地の種別の地積を把握する。
- ステップ2では、各種別ごとに平成11年度から平成19年度を実績値として、平成22年度、27年度、32年度、37年度の4時点における推計値を算出する。
- ステップ3では、ステップ2で算出した推計値をもとに、5年毎の増減分を算定する。
- 以下に、ステップごとの推計方法を解説する。

### 【ステップ1】市街化区域内の土地の種別の地積の把握

- ステップ1では、市街化区域内の土地の種別の地積を、以下の①～⑥の手順に沿って整理する。
- なお、本推計における推計の基となる実績値は、平成11年度から平成19年度を対象とする。

#### ①全国の市町村の把握

- 市町村の把握に当たっては、平成11年度から平成19年度の各時点において都市計画年報に記載されている市町村を、本推計における対象市町村として扱う。
- 出典は以下のとおりである。

#### 【出典】

①都市計画年報（市町村別集計）

No.2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況

#### ②市街化区域の存する市町村の抽出

- 宅地価動向推計は、市街化区域内に限定した土地の種別ごとの地積を対象とすることから、①で把握した市町村から、市街化区域の存する市町村を抽出し、本推計における対象市町村として扱う。
- 市街化区域の存する市町村としては、以下の文献において市街化区域面積が記載されている市町村を抽出する。市街化区域面積が記載されていない市町村は、本推計においては、推計対象外として扱う。

#### 【出典】

②都市計画年報（市町村別集計）

No.2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況

(1) 都市計画区域、市街化区域、用途地域、(イ) 面積、人口

表側：区域内市町村名、表頭：市街化区域、⑥面積

③都市計画税の課税対象区域による分類及び、対象市町村の抽出

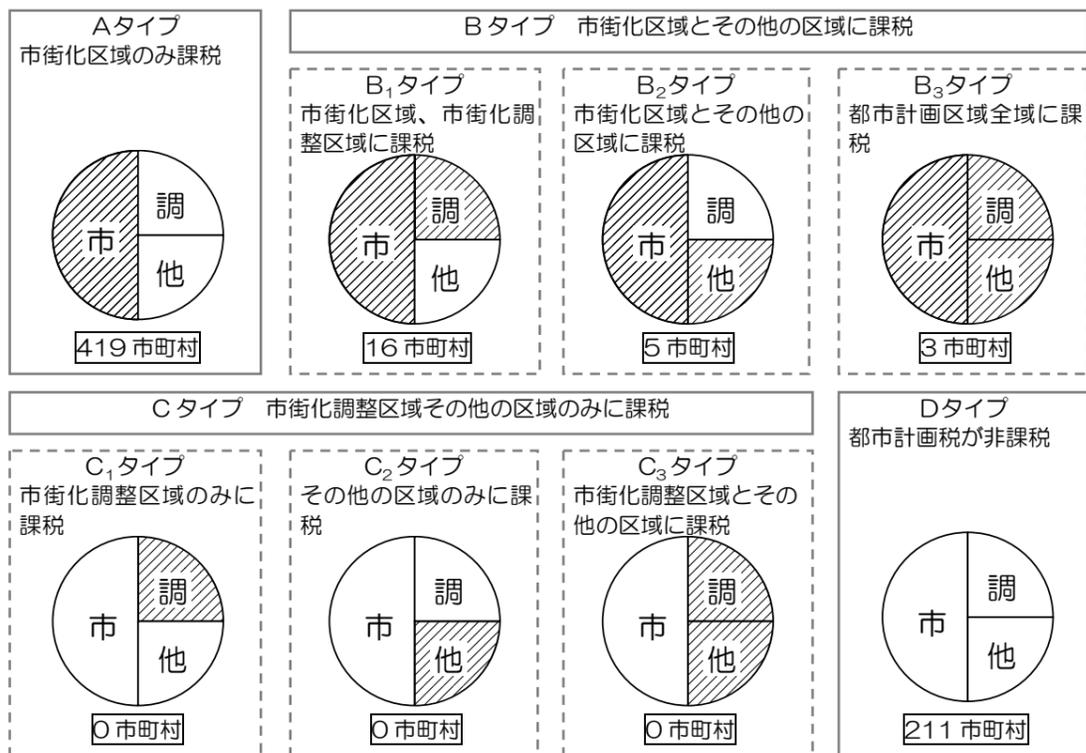
○「②市街化区域の存する市町村の抽出」で抽出した市町村について、都市計画税の課税対象区域によるパタン分類を行う。パタン分類は、以下の出典を活用して行う。

**【出典】**  
 ③都市計画税に関する調（独自集計）  
 第53表 地積及び床面積等に関する調（法定免税点以上のもの）  
 表側：行番号2 土地の地積、宅地等、その他  
 表頭：市街化区域、市街化調整区域、その他の区域

○上記の出典からは、市街化区域、市街化調整区域、その他の区域といった、都市計画区域ごとの課税地積を把握することができ、都市計画税の課税対象区域を以下の通り分類する。

○都市計画税の課税タイプは、大きく以下の4つに分類される。Aタイプは市街化区域のみに課税しているもの、Bタイプは市街化区域と市街化調整区域・その他の区域に課税しているもの、Cタイプは市街化調整区域とその他の区域に課税しているもの、Dタイプは課税していないものである。

■都市計画税の課税タイプ分類



※ 内は、平成20年における該当市町村数

※上図中の「市」は市街化区域、「調」は市街化調整区域、「他」はその他の区域を示す。

- Aタイプは、市街化区域内に限定された地積を把握することができるものであり、推計のベースとして扱う。
- 一方、Bタイプ、Cタイプ、Dタイプについては、市街化区域内に限定した地積を把握することができないため、Bタイプ、Cタイプ、Dタイプの市町村分の地積を補正することが求められる。Bタイプ、Cタイプ、Dタイプの地積の補正は、「⑤都道府県別の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正」で行う。

#### ④市町村別の土地の種別の地積の把握

- 「③都市計画税の課税対象区域による分類及び、対象市町村の抽出」において、都市計画税の課税タイプAについて、市町村別の土地の種別の地積を把握する。地積の把握は以下の出典による。
- 市町村別の土地の種別の地積は、都市計画税調より、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」について把握する。
- なお、都市計画税調の調査時点が、各年の1月1日であるのに対し、都市計画年報の調査時点は各年度の3月31日時点となる。そのため、「④市町村別の土地の種別の地積の把握」にあたっては、調査時点を各年度の3月31日時点に合わせることにし、各年度の1月1日から3月31日までの市町村の合併状況を把握し、当該期間に合併した市町村の地積は、合併前の各市町村の地積の合計として算定する。
- なお、地積を把握することができない秋田県、愛媛県、高知県、沖縄県については、「⑤都道府県別の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正」において地積を補正（後述）し、香川県においては、本宅地化動向推計の対象外とする。
  - ・秋田県、愛媛県：市街化区域内に都市計画税を課していないため、都市計画税調より地積を把握することができない。
  - ・高知県、沖縄県：県全域において都市計画税を課税していないため、都市計画税調より地積を把握することができない。
  - ・香川県：市街化区域を指定していないため、地積の把握ができない。

#### 【出典】

##### ④「住宅用地」

都市計画税に関する調（独自集計）

第58表 宅地等の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの）

表側：行番号22 小規模「住宅用地」（個人）の計、表頭：地積

表側：行番号44 小規模「住宅用地」（法人）の計、表頭：地積

表側：行番号66 一般「住宅用地」（個人）の計、表頭：地積

表側：行番号88 一般「住宅用地」（法人）の計、表頭：地積

##### ⑤「商業地等」

都市計画税に関する調（独自集計）

第59表 宅地等の負担調整に関する調（つづき）（法定免税点以上のもの）

表側：行番号 16 「商業地等」(非「住宅用地」・個人)の計、表頭：地積

表側：行番号 32 「商業地等」(非「住宅用地」・法人)の計、表頭：地積

⑥その他

都市計画税に関する調(独自集計)

第 53 表 地積及び床面積等に関する調(法定免税点以上のもの)

表側：行番号 2 土地の地積、宅地等、その他、表頭：市街化区域

○なお、都市計画税調及び固定資産税調で把握する市街化区域農地の地積を、市町村別に比較すると、固定資産税調の市街化区域農地の地積に比べて、都市計画税調の市街化区域農地農法が小さい市町村が3割程度を占めている。(【参考 1-2】参照)

○以上より、都市計画税調で把握する土地の種別の地積が、実態に比べて過小であることが明らかとなったため、固定資産税調で把握する市街化区域農地を用いて、地積を補正することが求められる。

○ここで把握する土地の種別の地積に、都市計画税調及び固定資産税調で把握する市街化区域農地から設定する市町村ごとの補正係数を乗じ、地積の補正を行う。

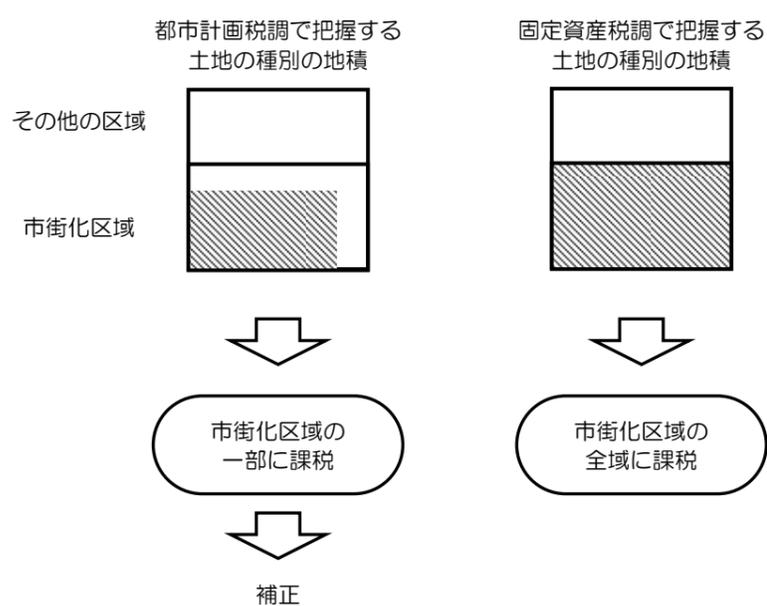
[補正係数]

$$= \frac{\text{市街化区域農地(固定資産税調)}}{\text{市街化区域農地(都市計画税調)}} \times 100 (\%)$$

$$\text{[補正後の住宅用地地積]} = \text{[住宅用地地積]} \times \text{[補正係数]}$$

$$\text{[補正後の商業地等地積]} = \text{[商業地等地積]} \times \text{[補正係数]}$$

$$\text{[補正後のその他地積]} = \text{[その他地積]} \times \text{[補正係数]}$$



⑤都道府県別の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正

i) 「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正概要

- ここでは、「③都市計画税の課税対象区域による分類及び、対象市町村の抽出」で分類した都市計画税の課税タイプのうち、「④市町村別の土地の種別の地積の把握」において地積を把握することができなかったタイプB、C、Dを補正する。
- タイプB、C、Dの地積の補正は、人口集中地区面積及び市街化区域面積をもとに補正地積を都道府県別に算定し、土地の種別の地積に加算することで行う。
- 補正係数に用いる指標の特定に当たっては、土地の種別の地積と指標の相関分析を行うことで採用する指標の妥当性を検討する。

ii) 土地の種別の地積と指標の相関分析

- 「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積と、以下の指標について相関分析を行う。
  - i) 市街化区域面積：都市計画年報
  - ii) 人口集中地区面積：都市計画年報（国勢調査）
  - iii) 世帯数：住民基本台帳
- 相関分析は、データ収集を行った初年度の平成11年度及びその5年後の平成16年度の2時点について行うこととする。
- 相関分析を行う対象は、市街化区域を有し、都市計画税を市街化区域のみに課税している市町村（東京都23区は特別区として集計）とし、対象市町村を都道府県別に積み上げたものについて相関分析を行った。

【出典】

- ⑦人口集中地区面積（補正②）  
都市計画年報（市町村別集計）  
No.2 都市計画区域、市街化区域、地域地区の決定状況  
(1) 都市計画区域、市街化区域、用途地域、(I) 面積、人口  
表側：区域内市町村名、表頭：市街化区域、⑥面積
- ⑧市街化区域面積（補正②）  
※②に同じ

### iii) 相関分析結果

○土地の種別と指標の相関を次ページに示す。

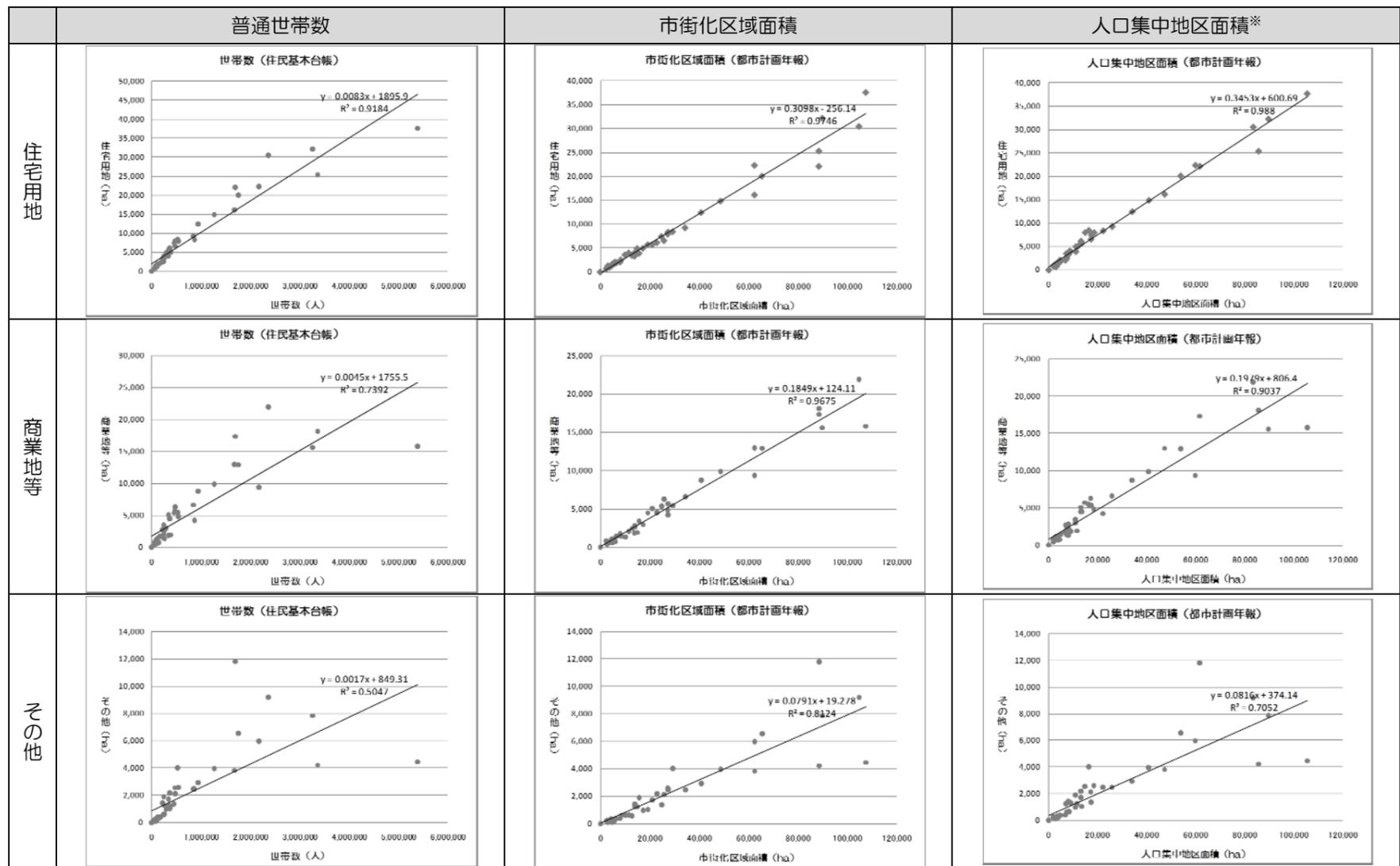
○「住宅用地」については、いずれの指標とも高い相関関係が認められた。最も相関が高かったのは、人口集中地区であり、平成 11 年度で  $R^2$  値=0.988、平成 16 年度で  $R^2$  値=0.9891 である。

○「商業地等」については、市街化区域面積、人口集中地区面積と特に高い相関関係が認められた。最も高かったのは、市街化区域面積であり、平成 11 年度で  $R^2$  値=0.9675、平成 16 年度で  $R^2$  値=0.965 である。

○「その他」については、市街化区域面積と高い相関が認められた。平成 11 年度で  $R^2$  値=0.8124、平成 16 年度で  $R^2$  値=0.8376 である。

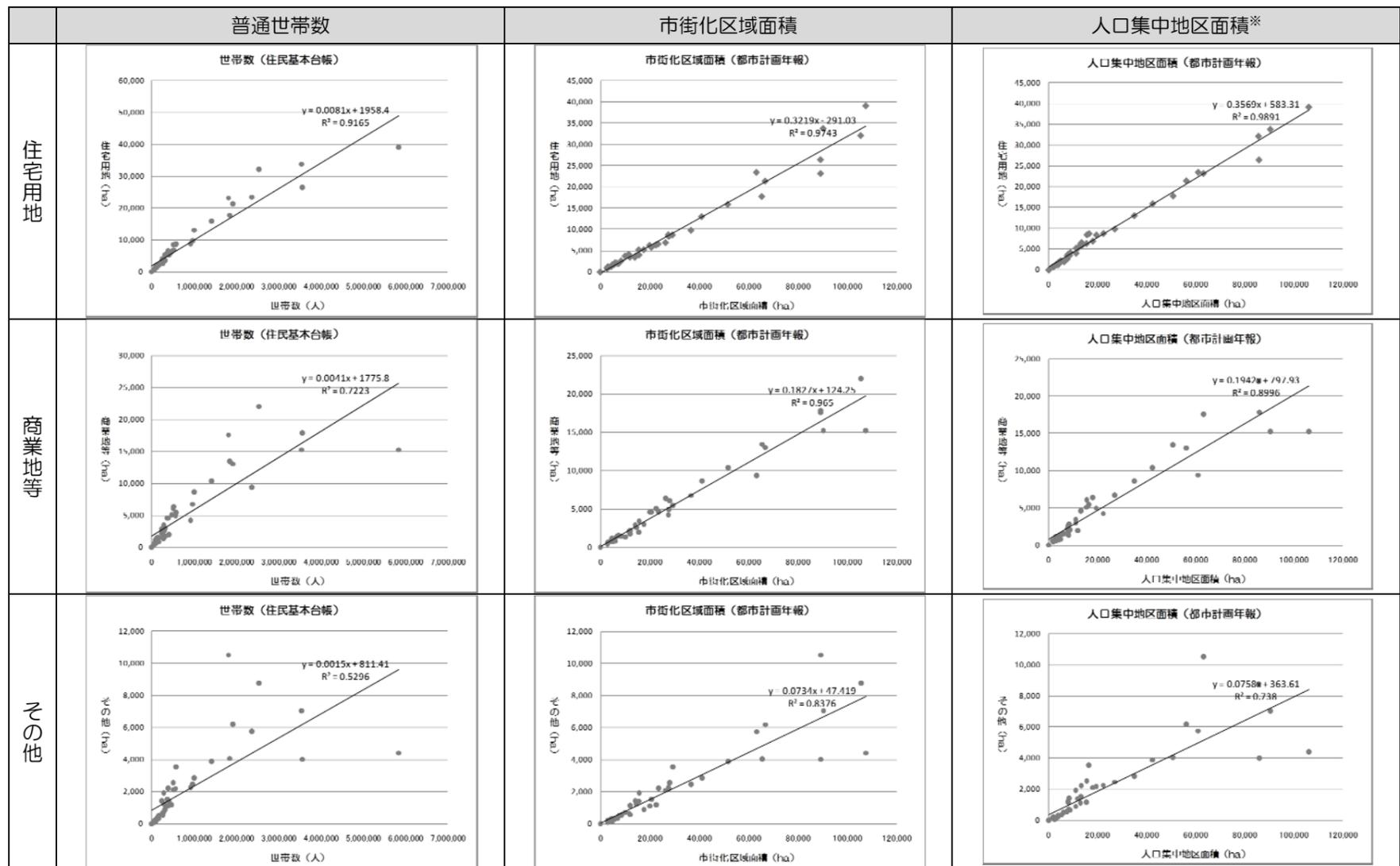
○以上のように、いずれの土地の種別においても、平成 11 年度、平成 16 年度ともに特定の指標と高い相関関係が認められた。

■平成 11 年度の相関分析



※人口集中地区面積は、「都市計画年報(平成 12 年 3 月 31 日)」に記載されている面積(記載されているデータは国勢調査 7 年度のもの)を使用。

■平成 16 年度の相関分析



※人口集中地区面積は、「都市計画年報(平成 17 年 3 月 31 日)」に記載されている面積(記載されているデータは国勢調査 12 年度のもの)を使用。

#### iv) 補正方法の決定

- iii) で明らかにした相関分析結果より、「住宅用地」は人口集中地区面積、「商業地等」、「その他」は市街化区域面積により補正を行うこととする。
- 補正は、iii) の相関分析のグラフで明らかにした回帰式に、人口集中地区面積及び商業地等の地積を代入することで補正地積を算定し、土地の種別の地積に加算することで行う。具体的な方法を以下に示す。
- なお、回帰式は平成 11 年度及び平成 16 年度の 2 時点において求めており、平成 11 年度から平成 15 年度の土地の種別の地積には平成 11 年度の回帰式、平成 16 年度から平成 19 年度の土地の種別の地積には平成 16 年度の回帰式を用いることとしている。

#### \* 住宅用地

$$\begin{aligned} \text{[住宅用地の補正面積 (H11~15 年度)]} &= 0.3453x + 600.69 \\ \text{[住宅用地の補正面積 (H16~19 年度)]} &= 0.3569x + 583.31 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} x &= \text{[タイプ B、C、D の人口集中地区面積]} \\ &= \text{[市街化区域の存する市町村の人口集中地区面積]} - \text{[タイプ A の人口集中地区面積]} \\ \text{[補正による都道府県別の住宅用地地積]} \\ &= \text{[タイプ A の住宅用地地積]} + \text{[タイプ B、C、D の住宅用地の補正面積]} \end{aligned}$$

#### \* 商業地等

$$\begin{aligned} \text{[商業地等の補正面積 (H11~15 年度)]} &= 0.1849x + 124.11 \\ \text{[商業地等の補正面積 (H16~19 年度)]} &= 0.1827x + 124.25 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} x &= \text{[タイプ B、C、D の市街化区域面積]} \\ &= \text{[市街化区域の存する市町村の市街化区域面積]} - \text{[タイプ A の市街化区域面積]} \\ \text{[補正による都道府県別の商業地等地積]} \\ &= \text{[タイプ A の商業地等地積]} + \text{[タイプ B、C、D の商業地等の補正面積]} \end{aligned}$$

#### \* その他

$$\begin{aligned} \text{[その他の補正面積 (H11~15 年度)]} &= 0.0791x + 19.278 \\ \text{[その他の補正面積 (H16~19 年度)]} &= 0.0734x + 47.419 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} x &= \text{[タイプ B、C、D の市街化区域面積]} \\ &= \text{[市街化区域の存する市町村の市街化区域面積]} - \text{[タイプ A の市街化区域面積]} \\ \text{[補正による都道府県別のその他地積]} \\ &= \text{[タイプ A のその他地積]} + \text{[タイプ B、C、D のその他の補正面積]} \end{aligned}$$

#### ⑥都道府県別の土地の種別の地積の把握

- ここでは、都道府県別の土地の種別の地積を把握する。
- 「住宅用地」、「商業地等」、「その他」は、「⑤都道府県別の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の地積の補正」で把握した市町村別の地積を都道府県別に合計することにより把握する。
- 「一般市街化区域農地」、「特定市街化区域農地」、「生産緑地」は、都道府県別の地積を以下の出典より把握する。

##### 【出典】

- ⑨特定市街化区域農地（都道府県別集計）  
固定資産の価格等の概要調書  
第 11 表 農地の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの）  
要側：各都道府県、表頭：一般市街化区域農地・計の合計
- ⑩一般市街化区域農地（都道府県別集計）  
固定資産の価格等の概要調書  
第 13 表 特定市街化区域農地の負担調整に関する調（法定免税点以上のもの）  
表側：各都道府県、表頭：合計・計の合計
- ⑪生産緑地（市町村別集計）  
都市計画年報  
生産緑地地区（市町村別集計）

**【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**

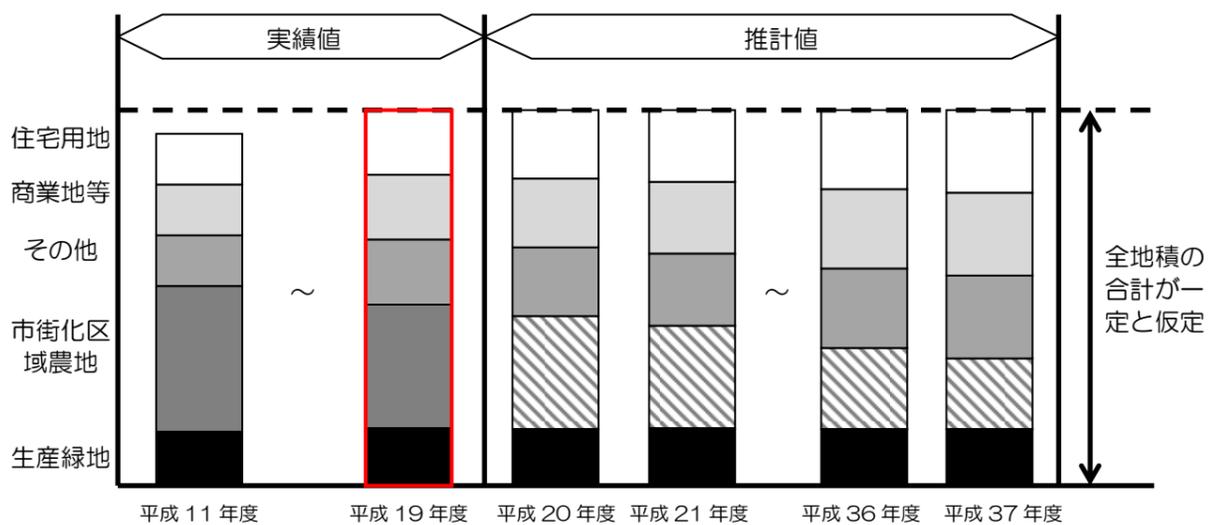
○ステップ1で整理した、市街化区域内の土地の種別の地積について、平成11年度から平成19年度を実績値として、平成20年度から平成37年度までの推計値を算定する。

i) 「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「生産緑地」の推計値の算定方法

○「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「生産緑地」は、対数近似により推計値を算定する。  
 なお、推計方法の選定に当たっては、【参考2】を参照されたい。

ii) 「市街化区域農地」の推計値の算定方法

○「特定市街化区域農地」及び「一般市街化区域農地」については、その合計値を「市街化区域農地」として扱い、以下の通り推計値を算定する。  
 ○「市街化区域農地」の推計値の算定に当たっては、平成11年度から平成19年度に至るまで、市街化区域が著しく拡大していないという現状から平成19年度時点の市街化区域内の全地積の合計が、平成37年度に至るまで一定であると仮定する。  
 ○以上より、「市街化区域農地」の推計値は、住宅地の拡大が主として「市街化区域農地」を種地として成されていると考えられることから、平成19年度における「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「特定市街化区域農地」、「一般市街化区域農地」、「生産緑地」の全地積の合計から、i)で算出した各年度の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「生産緑地」の推計値を差し引くことで算定する。



$$\begin{array}{c} \text{市街化区域農地の推計値} \end{array} = \begin{array}{c} \text{全地積の合計} \end{array} - \left( \begin{array}{c} \text{住宅用地の推計値} \end{array} + \begin{array}{c} \text{商業地等の推計値} \end{array} + \begin{array}{c} \text{その他の推計値} \end{array} + \begin{array}{c} \text{生産緑地の推計値} \end{array} \right)$$

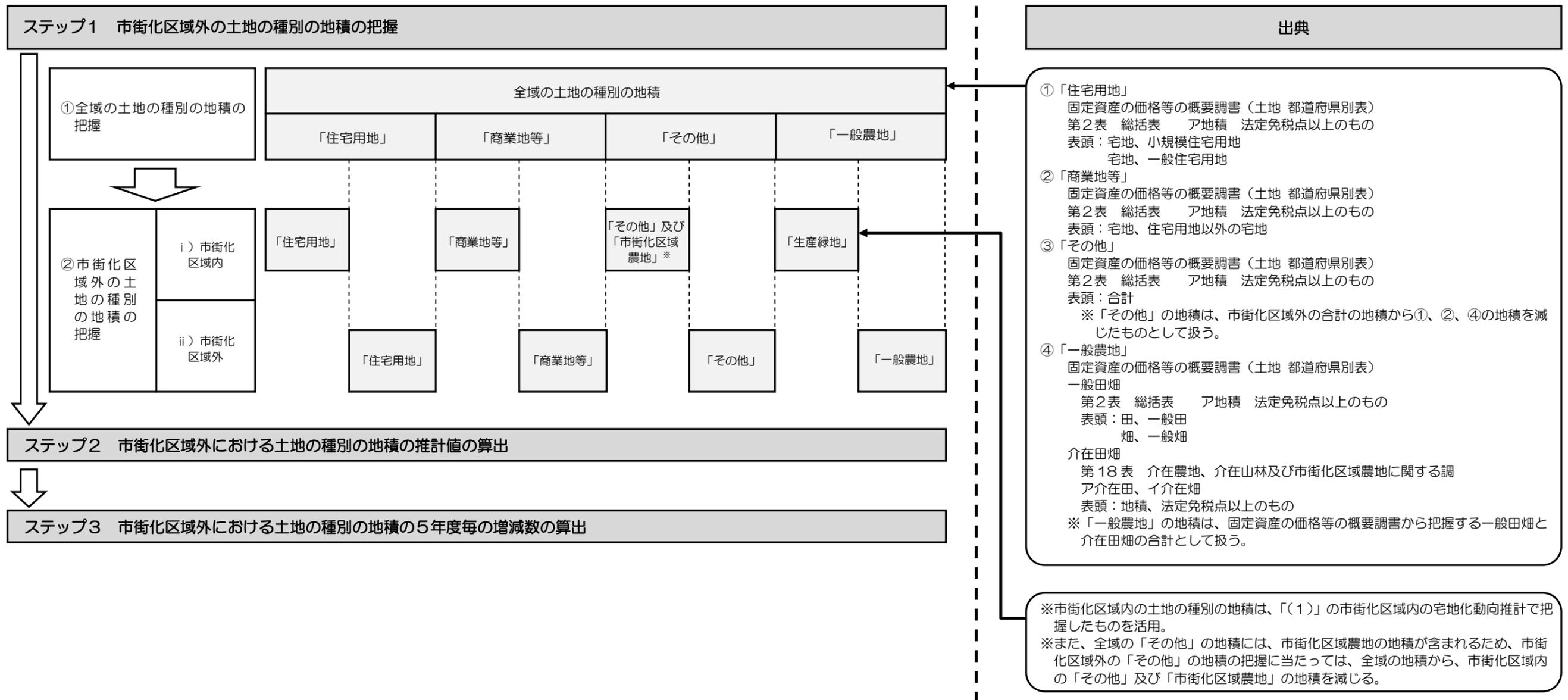
**【ステップ3】市街化区域内における土地の種別の地積の5年度毎の増減数の算定**

- ステップ2で行った土地の種別ごとの推計値について、5年度毎の増減数を算定する。
- 平成18年度～平成22年度、平成23年度～平成27年度、平成28年度～平成32年度、平成33年度～平成37年度の4時点について、その差分を算定する。

(2) 市街化区域外の宅地化動向推計

1) 市街化区域外の宅地化動向推計フロー

○市街化区域外の宅地化動向推計は、以下のフローに従って行うものとする。





## 2) 推計の考え方及び手法の解説

- 市街化区域外の宅地化動向推計も、市街化区域内と同様に大きく3つのステップによって実施する。ステップ1では、平成11年度から平成19年度における、本推計のベースとなる市街化区域外の土地の種別の地積を把握する。
- ステップ2では、各種別ごとに平成11年度から平成19年度を実績値として、平成22年、27年、32年、37年の4時点における推計値を算出する。
- ステップ3では、ステップ2で算出した推計値をもとに、5年毎の増減分を算定する。
- 以下に、ステップごとの推計方法を解説する。

### 【ステップ1】市街化区域外の土地の種別の地積の把握

- ステップ1では、市街化区域外の土地の種別の地積を、以下の①、②の手順に沿って整理する。市街化区域外の地積は、全域の地積から市街化区域内の地積を減じることで把握するものとする。
- 市街化区域外の宅地化動向推計においては、推計の基となる実績値を平成11年度から平成19年度の都道府県別の地積を把握する。

#### ①全域の土地の種別の地積の把握

- 全域の土地の種別の地積は、平成11年度から平成19年度の各時点において固定資産の概要調書（土地 都道府県別表）に記載されている都道府県別値を把握する。
- 土地の種別の把握は、「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「一般農地」について、下記の出典により行う。

#### 【出典】

##### ①「住宅用地」

固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表）  
第2表 総括表 ア地積 法定免税点以上のもの  
表頭：宅地、小規模住宅用地  
宅地、一般住宅用地

##### ②「商業地等」

固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表）  
第2表 総括表 ア地積 法定免税点以上のもの  
表頭：宅地、住宅用地以外の宅地

##### ③「その他」

固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表）  
第2表 総括表 ア地積 法定免税点以上のもの  
表頭：合計

※「その他」の地積は、市街化区域外の合計の地積から①、②、④及び市街化区域農地の地積を減じたものとして扱う。

④「一般農地」

固定資産の価格等の概要調書（土地 都道府県別表）

一般田畑

第2表 総括表 ア地積 法定免税点以上のもの

表頭：田、一般田

畑、一般畑

介在田畑

第18表 介在農地、介在山林及び市街化区域農地に関する調

ア介在田、イ介在畑

表頭：地積、法定免税点以上のもの

※「一般農地」の地積は、固定資産の価格等の概要調書から把握する一般田畑と介在田畑の合計として扱う。

②市街化区域外の土地の種別の地積の把握

○①で把握した全域の土地の種別の地積から、(1)の「⑥」で把握した、市街化区域内の土地の種別の地積を減じることで、市街化区域外の土地の種別の地積を算定する。

○なお、全域の土地の種別の地積には、市街化区域農地の地積が含まれる。そのため、市街化区域外の「その他」の地積の算定に当たっては、市街化区域内の「その他」の地積と「市街化区域農地」の地積を、減じることとなる。

○市街化区域外の土地の種別の地積の算定は以下の通りである。

[住宅用地（市街化区域外）]

= [住宅用地（全域）] - [住宅用地（市街化区域内）]

[商業地等（市街化区域外）]

= [商業地等（全域）] - [商業地等（市街化区域内）]

[その他（市街化区域外）]

= [その他（全域）] - [その他（市街化区域内）] - [市街化区域農地]

[一般農地（市街化区域外）]

= [一般農地（全域）] - [生産緑地]

## 【ステップ2】市街化区域外における土地の種別の地積の推計値の算出

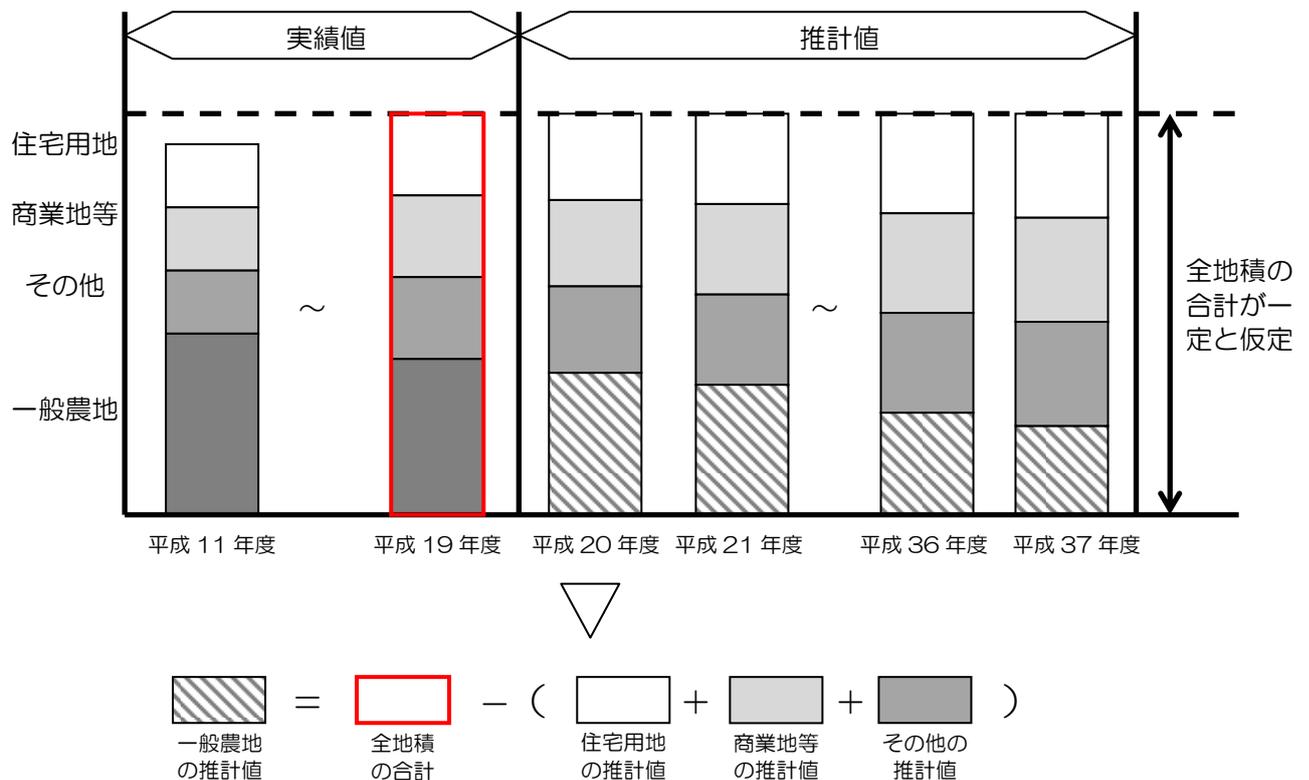
○ステップ1で整理した、市街化区域外の土地の種別の地積について、平成11年度～平成19年度を実績値として、平成20年度から平成37年度までの推計値を算出する。

### i) 「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「生産緑地」の推計値の算出方法

○「住宅用地」、「商業地等」、「その他」は、市街化区域内の宅地化動向推計と同様対数近似により推計値を算出する。

### ii) 「一般農地」の推計値の算出方法

○「一般農地」の推計値の算定に当たっては、市街化区域内の市街化区域農地の推計手法と同様に、平成19年度における「住宅用地」、「商業地等」、「その他」、「一般農地」の全地積の合計から、i)で算出した各年度の「住宅用地」、「商業地等」、「その他」の推計値を差し引くことで算出する。



## 【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年度毎の増減数の算定

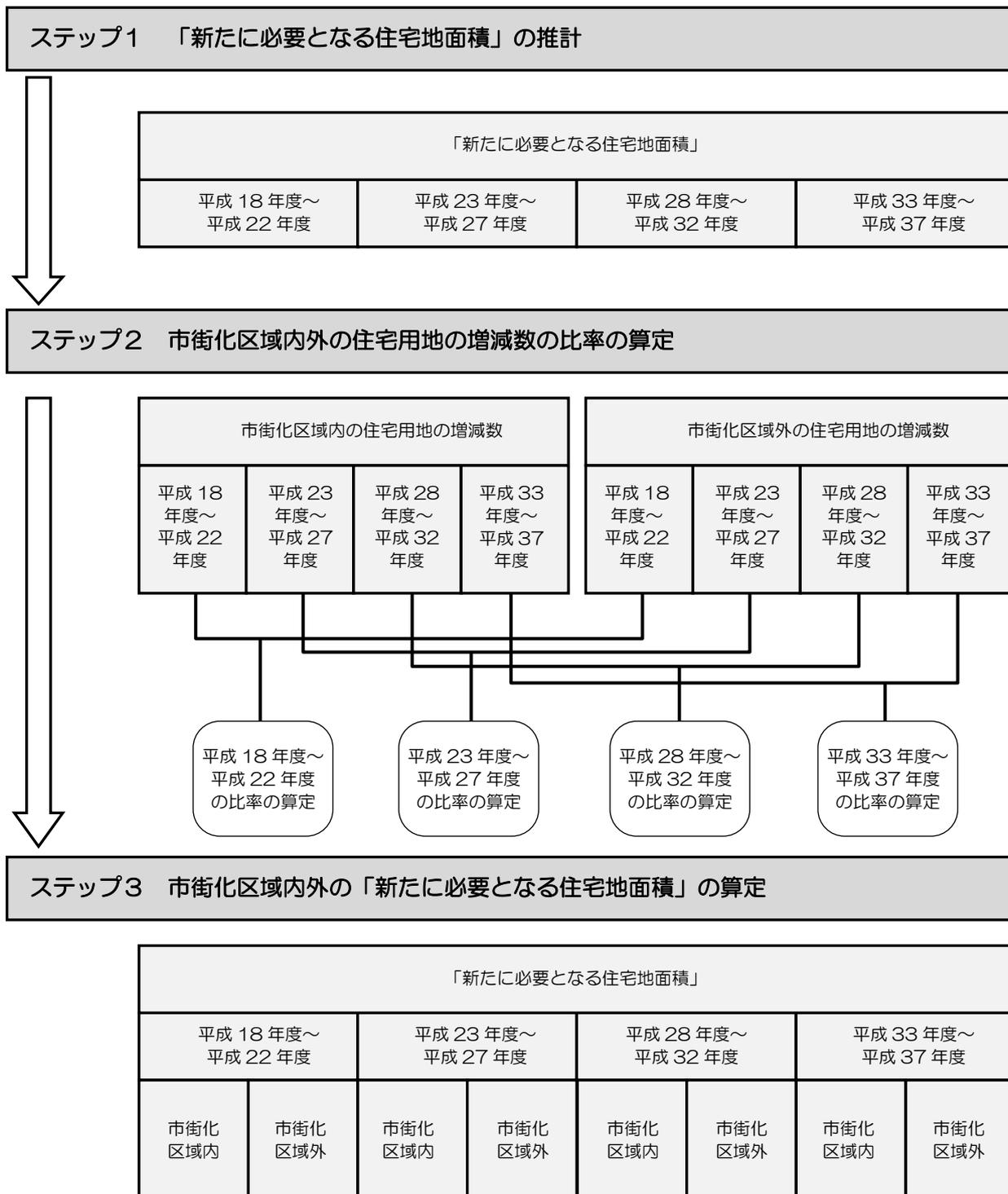
○ステップ2で行った土地の種別ごとの推計値について、5年度毎の増減数を算定する。

○平成18年度～平成22年度、平成23年度～平成27年度、平成28年度～平成32年度、平成33年度～平成37年度の4時点について、その差分を算定する。

### (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) 市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積の算定」フロー

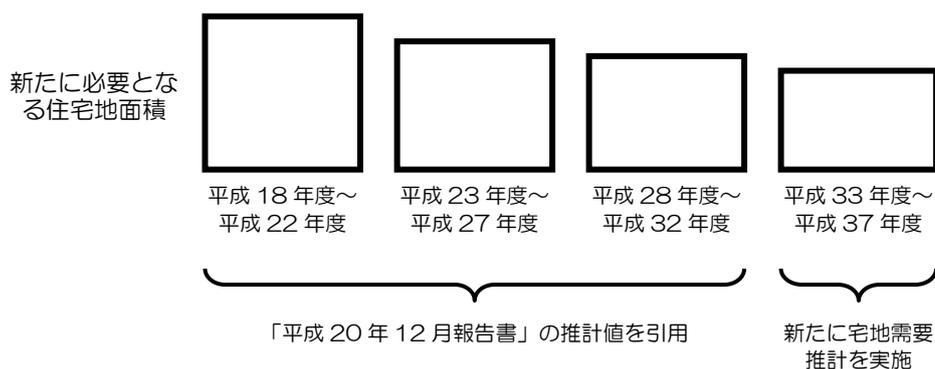
- ここでは、(1) 及び (2) で算定した市街化区域内外の住宅用地の増減数の算定結果を元に、「新たに必要となる住宅地面積」を市街化区域内外で按分する。
- 「新たに必要となる住宅地面積」の按分は、以下のフローの通りに実施する。



## 2) 推計手法の解説

### 【ステップ1】「新たに必要となる住宅地面積」の推計

- 「新たに必要となる住宅地面積」については、「平成20年12月報告書」において、平成18年度～平成22年度、平成23年度～平成27年度、平成28年度～平成32年度の3時点の推計値が算定されている。
- 本市街化区域内外推計においては、それに加えて、平成33年度～平成37年度を含めた4時点の推計を行うため、「新たに必要となる住宅地面積」を推計する宅地需要推計を新たに行う。



### 【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

- (1)及び(2)で算定した市街化区域内外の住宅用地の増減数を引用し、その比率を算定する。

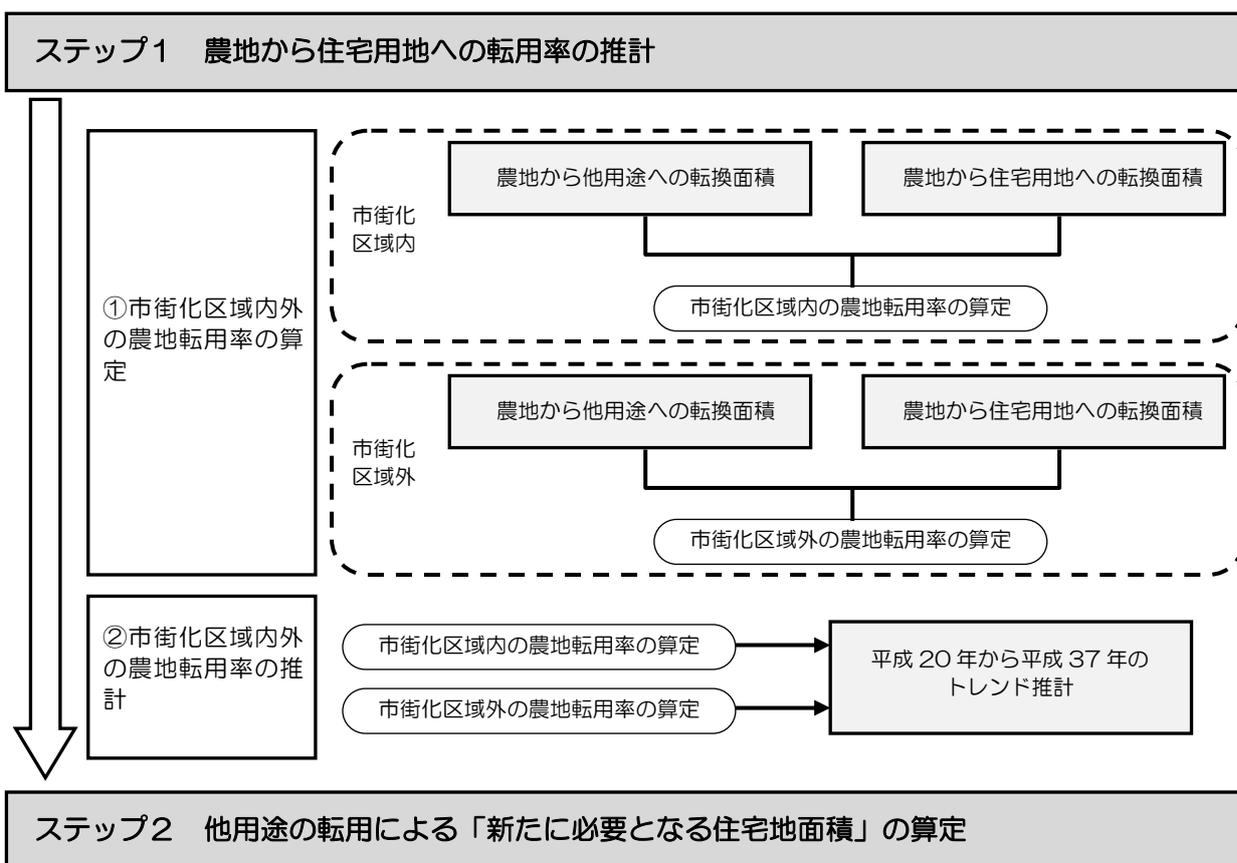
### 【ステップ3】市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」の算定

- ステップ1で算定した「新たに必要となる住宅地面積」をステップ2で算定した市街化区域内外の住宅用地の増減数の比率で按分することで、市街化区域の内外の「新たに必要となる住宅地面積」の需要量を算定する。

(4) 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

1) 他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計フロー

- (3) で算定した市街化区域内外の「新たに必要となる住宅地面積」が、どのような用途からの転用によるものかを明らかにする。ここでは、住宅地が農地からの転用によるものと、非農地からの転用によるもの2つに区分する。
- 推計には、(1) で算定した市街化区域農地及び(2) で算定した一般農地の増減数の算定結果に、農地から住宅用地への転用率（以下、「農地転用率」）を乗じることで行う。
- 他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」の推計は、以下のフローの通りに実施する。



「新たに必要となる住宅地面積」								
平成18年度～平成22年度		平成23年度～平成27年度		平成28年度～平成32年度		平成33年度～平成37年度		
市街化区域内	市街化区域外	市街化区域内	市街化区域外	市街化区域内	市街化区域外	市街化区域内	市街化区域外	
農地	農地	農地	農地	農地	農地	農地	農地	①農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積の算定」
非農地	非農地	非農地	非農地	非農地	非農地	非農地	非農地	②非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積の算定」

## 2) 推計手法の解説

### 【ステップ1】農地から住宅用地への転用率の推計

○農地転用率、農地から他用途に転用する面積及び住宅用地に転用する面積を把握し、その割合をトレンド推計する。

#### ①市街化区域内外の農地転用率の算定

○市街化区域内外において、農地から他の用途に転用する面積と住宅用地に転用する面積を把握し、その割合を農地転用率として算定する。具体的な農地転用率の算出方法は、以下の数式による。

$$[\text{農地転用率}] = [\text{住宅用地への転用面積}] \div [\text{全体の転用面積}]$$

○なお、農地から他の用途に転用する面積と住宅に転用する面積は、以下の出典により把握するものとする。

#### 【出典】

##### ■市街化区域内

###### ①農地からの転用面積の総数

平成12年～平成19年発行の、「農地の移動と転用」

○法第4、5条の用途別届出面積（農地）

○法第4、5条該当以外の用途別農地転用面積（市街化区域内）

→これらの合計が、市街化区域内の農地の転用面積の総数となる。

###### ②農地から住宅用地への転用面積

平成12年～平成19年発行の、「農地の移動と転用」

○法第4、5条の用途別届出面積（農地）のうち、住宅用地への転用面積

○法第4、5条該当以外の用途別農地転換面積（市街化区域内）のうち、住宅用地への転用面積

→これらの合計が、市街化区域内の農地の、住宅用地への転用面積となる

##### ■市街化区域外

###### ①農地からの転用面積の総数

平成12年～平成19年発行の、「農地の移動と転用」

○法第4、5条の用途別許可面積（農地）

○法第4、5条該当以外の用途別農地転用面積（総数－市街化区域内）

→これらの合計が、市街化区域外の農地の転用面積の総数となる。

###### ②農地から住宅用地への転用面積

平成12年～平成19年発行の、「農地の移動と転用」

○法第4、5条の用途別許可面積（農地）のうち、住宅用地への転用面積  
 ○法第4、5条該当以外の用途別農地転用面積（総数－市街化区域内）のうち、住宅用地への転用面積  
 →これらの合計が、市街化区域外の農地の、住宅用地への転用面積となる

②市街化区域内外の農地転用率のトレンド推計

- ①で算定した農地転用率を実績値として、平成20年度から平成37年度までのトレンド推計を行う。
- また、本市街化区域内外推計においては、平成18年度～平成22年度、平成23年度～平成27年度、平成28年度～平成32年度、平成33年度～平成37年度の4時点の推計を行うこととなる。そのため、農地転用率の推計結果を、当該5年度ごとの平均値を推計結果として扱うこととする。
- なお、トレンド推計は、市街化区域の内外別に算定する。
- 下記表は、例として市街化区域内における農地転用率の推計値の算定方法を示したものである。

■農地転用率のトレンド推計

町別	農地転用率の実績値										農地転用率の推計値									
	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
1 岩倉町	50.4	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
2 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
3 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
4 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
5 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
6 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
7 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
8 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
9 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
10 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
11 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
12 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
13 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
14 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
15 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
16 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
17 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
18 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
19 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
20 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
21 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
22 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
23 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
24 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
25 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
26 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
27 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
28 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
29 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
30 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
31 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
32 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
33 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
34 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
35 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
36 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
37 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
38 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
39 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
40 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
41 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
42 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
43 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
44 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
45 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
46 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2
47 津島町	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2	51.2

5年度間の農地転用率の平均      5年度間の農地転用率の平均      5年度間の農地転用率の平均      5年度間の農地転用率の平均

## 【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

- 他用途の転用による「新たに必要となる住宅地面積」は、農地からの転用によるものと非農地からの転用によるものに分類する。
- （1）で算定した市街化区域内の市街化区域農地の減少数及び、（2）で算定した一般農地の減少数にステップ1で算定した農地転用率を乗じ、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

### ①農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積の算定」

#### ■市街化区域内

- （1）で算定した市街化区域農地の減少数に、ステップ1で算定した市街化区域内の農地転用率を乗じ、市街化区域農地の住宅用地への転用面積を算定する。
- なお、転用面積には、市街化区域内の住宅用地の増減数と「新たに必要となる住宅地面積」の比率で補正する。

$$\begin{aligned} & \text{〔農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & = \text{〔市街化区域農地の減少数〕} \times \text{〔農地転用率〕} \\ & \quad \times \left( \text{〔市街化区域内の「新たに必要となる住宅地面積」〕} \div \text{〔市街化区域内の住宅用地の増減数〕} \right) \end{aligned}$$

#### ■市街化区域外

- （2）で算定した一般農地の減少数に、ステップ1で算定した市街化区域外の農地転用率を乗じ、一般農地の住宅用地への転換面積を算定する。
- なお、転用面積は、市街化区域外の住宅用地の増減数と「新たに必要となる住宅地面積」の比率で補正する。

$$\begin{aligned} & \text{〔農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & = \text{〔一般農地の減少数〕} \times \text{〔農地転用率〕} \\ & \quad \times \left( \text{〔市街化区域外の「新たに必要となる住宅地面積」〕} \div \text{〔市街化区域外の住宅用地の増減数〕} \right) \end{aligned}$$

## ②非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積の算定」

### ■市街化区域内

- （３）で算定した市街化区域内の「新たに必要となる住宅地面積」から、①で算定した市街化区域内における、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を減じ、非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

$$\begin{aligned} & \text{〔非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & = \text{〔市街化区域内の「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & \quad - \text{〔農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \end{aligned}$$

### ■市街化区域外

- （３）で算定した市街化区域外の「新たに必要となる住宅地面積」から、①で算定した市街化区域外における、農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を減じ、非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」を算定する。

$$\begin{aligned} & \text{〔非農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & = \text{〔市街化区域外の「新たに必要となる住宅地面積」〕} \\ & \quad - \text{〔農地の転用による「新たに必要となる住宅地面積」〕} \end{aligned}$$