九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

農地転用価格の区域別・地域別分析

黄, 在顕

https://doi.org/10.15017/3000289

出版情報：経済論究. 111, pp.67-74, 2001-11-28. 九州大学大学院経済学会
バージョン：
権利関係：

農地転用価格の区域別・地域別分析

黄　　在　　顕

目　次

はじめに
1．区域別農地転用価格の動向
2．純農業地域における農地転用価格
3．農地転用価格の特徴
おわりに

はじめに

日本の土地問題は，主に都市部における土地住宅問題として注目されてきたが，都市的な土地利用の拡大につれて農村地域へと様々な問題を波及させてきた。特に，1980年代の国土利用における都市的土地利用[1]は，無秩序な利用拡大と土地利用の競合が広域化して，地価高騰を招いた。そうした状況が農業に及ぼす影響に加えて，他方では農業生産条件の悪化に伴って農業的土地利用の後退と放棄が進行して来た。

今日における土地問題は，都市的土地利用と農業的土地利用の2局面において，その深刻さを増している。即ち，都市部では土地利用をめぐる規制緩和といった政策選択の下で土地利用の競合と混乱が生じ，農村では農業収益性の低下とともに農業的土地利用の停滞と遊休化が進行している[2]。

本稿では，上記の2局面の土地問題と深く関連する農地転用について検討する。農地の転用問題は，都市のスプロール化，混住化の進展，兼業化，農業意欲の減退，農地流動化の阻害等の諸問題と深いかかわりを持っている。特に，ここでは，地価の上下変動が激しい1980年代以降を対象として，純農業地域[3]における農地転用価格の推移について考察する。純農業地域では，農業収益性の低下とともに農業的土地利用の停滞と遊休化が進行しており，農地転用による都市的土地利用が無秩序に拡大している。

本稿では，農地転用価格に関する動向分析を区域別・地域別に行ない，農地の耕作売買価格とは異なる農地転用価格の実態について検討する。農地転用価格に関する動向分析は，土地問題の本質を経済的観点から検討する試みである。本稿では，都心部から農村へと外延的に広がる土地開発の経済的根拠を土地価格の観点から明らかにする。加えて，転用価格の動向分析を通じて，農地の有効利用を妨げる農業側の要因についても，経済的視点から検討する。

1．区域別農地転用価格の動向

日本における農地転用の許可制度は，国土の計画的かつ合理的な土地利用を促進する観点に立って，農業以外の土地利用計画との調整を図りつつ，優良農地を確保することによって，農

1）都市的土地利用とは，住宅用地，商業・工業用地，公共施設用地，レジャー・リゾート用地等への土地利用である。

2）島本富夫［1992］3－8頁。

3）純農業地域というのは，都市計画法による線引きをしていない市町村のことである。都市計画法の線引きが完了した市町村は，都市的農業地域と言う。これらの分類は，全国農業会議所によるものである。
　さらに，農地の区域別区分というのは，都市計画法の線引きの分類によるものである。

業生産力の維持と農業経営の安定を図ることを目的としている。単に農地転用の抑制ということではなく，土地の効率的，計画的利用を図り，無制限・無計画な開発から農地の利用環境を守るための基準が必要とされている[4]。

しかし，農地の宅地等への転用は，計画的に進められたわけではなく，多くの地域では，雑然とした市街地の拡大，及び農地と住宅地が混在する無秩序なスプロール状の開発が成されてきた。それは都市的居住環境の整備を著しく困難なものにしただけではなく農業生産の条件をも悪化させるものであった。即ち，スプロール的な宅地開発は地価上昇をもたらし，周辺の農地価格にも様々な影響を与えている[5]。

日本における田畑の売買価格は，耕作目的の売買価格（以下，農地価格とする。）と，使用目的変更の売買価格（以下，転用価格とする。）に区分して調査が行われている。なお，耕作目的売買価格とは農地を農地として利用する目的の売買価格のことであり，10a（1000m²）当りの売買価格を調査している。使用目的変更売買価格とは農地を農地以外の目的に利用する場合の売買価格のことであり，3.3m²当たりの売買価格を示している[6]。本稿では，転用価格の動向について検討する。特に，純農業地域における中田の転用価格を区域別・地域別に分けて，農地価格と比較しながらその動向を分析する。

農地価格は大部分の地域において都心部地価の影響を受けている。都心部地価が上昇すれば農地価格も上昇し，都心部地価が下落すれば農地価格も下落する。一部の純農業地域では，農業収益性によって農地価格が規定されている。

4）田代洋一［1992］68-72頁。
5）石井啓雄・河相一成・宇佐美繁［1989］28-32頁。
6）全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』［1999］3頁。

しかし，1991年以降は都心部の地価下落と農業収益性の低下が重なり，農地価格は下落している[7]。ここでは，農地転用価格の推移を検討しながら，どのような価格変動を示しているかを明らかにする。

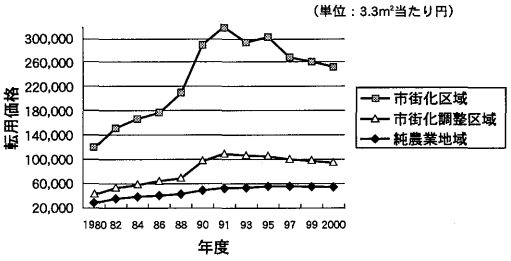
表1は，住宅用の転用価格を三つの区域区分によって，時系列で表している。農地転用価格に関する調査は，四つの転用用途に区分して行われている。四つの用途区分とは，住宅用，商・工業用，国県道・高速道・鉄道用[8]，学校・公園・運動場・公立病院・公民館など公共施設用[9]，の

表1　区域別住宅用転用価格
単位：3.3m²当たり円，（　）内は対前年度比変動率

年度	市街化区域	市街化調整区域	純農業地域
1980	120,786(17.7)	43,878(9.5)	29,075(9.5)
1982	152,275(10.0)	53,604(9.7)	35,433(11.0)
1984	167,747(5.5)	58,719(5.7)	38,648(3.3)
1986	178,151(2.6)	63,429(4.8)	41,122(2.9)
1988	211,964(9.9)	69,343(4.7)	43,549(2.8)
1990	291,146(18.3)	98,898(20.2)	49,237(8.6)
1991	319,513(9.7)	109,301(10.5)	52,910(7.5)
1993	295,320(-5.1)	107,254(0.2)	54,042(-1.5)
1995	302,825(-3.6)	106,359(-2.4)	55,633(0.8)
1997	269,532(-7.8)	101,446(-3.8)	56,183(0.1)
1999	258,747(-1.3)	99,074(-1.1)	54,929(0.0)
2000	251,342(-2.9)	95,740(-3.4)	55,383(0.8)

注）中田の全国平均の転用価格である。
出典）全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』該当年度より作成。

図1　区域別住宅用転用価格の推移



出典）　表1より作成。

7）黄在顕［2001］157頁の表5を参照。
8）以下，道路用とする。

ことである。図1は表1をグラフで表している。

図1によれば，農地転用価格の特徴は次のように説明できる。一つ目は，線引き区域別による転用地価の序列化である。転用地価の序列化とは，純農業地域→市街化調整区域→市街化区域の順で，地価が大きな格差をみせている。この格差は農地価格にも同様にみられる。

二つ目は，転用価格の推移が二つの傾向をみせていることである。即ち，市街化区域と市街化調整区域は1991年を頂点として，その後は下落している。都心部地価が下落し始めた1992年から転用価格も下落している。しかし，純農業地域の転用価格は，右上がり傾向を示している。転用地価のピーク年度は1997年である。転用価格は1998年に下がるが，1999年から再び上昇に転じている。純農業地域の転用価格は，下方硬直的といえる。

一方，農地価格は1990年代に入り，下落しており，都心部の地価動向より影響を受けている。なぜ純農業地域の転用価格は下方硬直的な動向を示しているのだろうか。都心部地価と農地価格が下落しているのに，上昇傾向を示す理由はどこにあるだろうか。次章では，純農業地域における転用価格の動向を用途別・地域別に区分して検討する。

2．純農業地域における農地転用価格

ここでは純農業地域を用途別・地域別に分けて，農地転用価格の推移について検討する。純農業地域における農地価格は，都心部の地価変動と農業収益性によって影響されている。特に，1991年以降は，都心部の地価下落と農業収益性の低下が重なり，農地価格の下落傾向が続いている。このような地価の下落傾向は，転用価格にどのような影響を与えているのだろうか。この点について1980年代以降の転用価格について調べることにする。

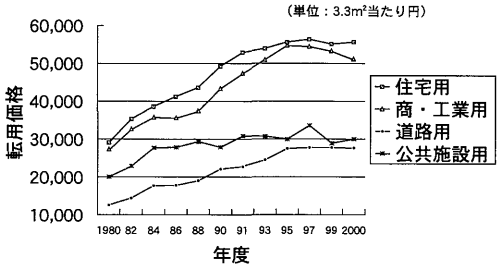
表2は，純農業地域における転用価格を用途別に示したものである。農地転用は，住宅用，商・工業用，道路用，公共施設用，等に区分されている。住宅用と商・工業用は，民間主導で開発されており，道路用と公共施設用は，行政主導で転用されている[10]。

表2　純農業地域における用途別転用価格
単位：3.3m²当たり円，（　）内は対前年度比変動率

年度	住宅用	商・工業用	道路用	公共施設用
1980	29,075(9.5)	27,428(9.0)	12,754(10.5)	20,053(8.8)
1982	35,433(11.0)	32,723(10.5)	14,642(7.0)	22,887(9.6)
1984	38,648(3.3)	35,793(1.8)	17,695(-0.4)	27,805(5.8)
1986	41,122(2.9)	35,607(0.8)	17,963(7.3)	27,759(-1.2)
1988	43,549(2.8)	37,442(2.2)	19,244(0.8)	29,370(2.1)
1990	49,237(8.6)	43,154(10.5)	22,072(4.5)	27,851(0.9)
1991	52,910(7.5)	47,214(9.4)	22,819(3.4)	30,898(10.9)
1993	54,042(-1.5)	50,810(2.8)	24,529(2.3)	30,569(-4.5)
1995	55,633(0.8)	54,598(2.2)	27,478(3.4)	30,131(-0.7)
1997	56,183(0.1)	54,417(0.0)	27,617(0.0)	33,424(2.3)
1999	54,929(0.0)	53,138(0.0)	27,602(-1.3)	28,841(-5.0)
2000	55,383(0.8)	51,080(-3.9)	27,493(-0.4)	29,721(3.1)

注）純農業地域の中田が転用される場合の用途別全国平均の転用価格である。
出典）全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』該当年度より作成。

図2　純農業地域における用途別転用価格の推移



出典）　表2より作成。

9）以下，公共施設用とする。

10）全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』の調査分類である。

図2によれば，純農業地域における転用価格の動向は次のように整理できる。一つは，下方硬直的な右上がりの傾向である。転用価格は地価下落期の1991年以降も上昇し続けている。都心部地価と農地価格は下落するにも拘わらず，転用価格は上昇している。住宅用の転用価格は，1997年がピークであり，その後は横ばい状態である。転用地価の上昇率は，1980年から1983年と1989年から1992年の間が特に高い。この時期は都心部地価と農地価格の上昇率も高く，全国的に地価上昇期にある[11]。商・工業用の推移は，住宅用と類似している。道路用は1998年までコンスタントに上昇している。単位当りの転用価格は低いものの，一貫して右上がりの推移をみせている。純農業地域では，転用面積の比重が高い項目である。公共施設用は転用価格の上下変動が激しいが，右上がりに推移している。道路用との価格差は，年々縮小している。

二つは，用途別における転用地価の序列化である。転用価格は，道路用→公共施設用→商・工業用→住宅用，の順で高い。道路用と公共施設用の転用主体は，国や地方自治体を含む公共団体であり，商・工業用と住宅用の転用主体は，民間である。転用価格の動向は，商・工業用と住宅用が類似している。1980年代後半の地価上昇率が高く，道路用と公共施設用の転用価格との格差が開いている。道路用の転用価格はコンスタントに上昇しており，1999年には公共施設用に約1,000円まで接近している。次は，純農業地域における住宅用の転用価格を地域別にブロック化して調べることにする。

表3は，純農業地域の中田を住宅用地として転用売却した農地価格の推移を地域別に分類している。表3の九つの地域を平均化すると，図2の住宅用の推移となる。全国平均では，下方硬直的で右上がりの傾向であったが，地域別に区分してみると異なる動向をみせている。図3によれば，各地域は大きく二つのタイプに区分される。

一つは，北海道・東北・東海・北陸・中国・

表3　純農業地域における地域別の住宅用転用価格

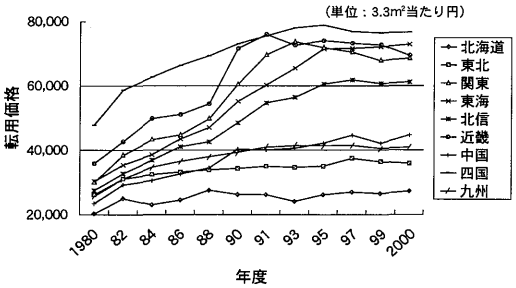
（単位：3.3m²当たり0円）

年度	北海道	東北	関東	東海	北信	近畿	中国	四国	九州
1980	20,299	26,188	30,161	30,156	27,519	35,889	23,429	47,838	25,832
1982	25,057	31,025	38,557	35,501	32,871	42,640	29,257	58,580	31,090
1984	23,067	32,497	43,319	38,618	36,951	49,705	30,577	62,641	34,728
1986	24,534	33,223	44,575	43,515	41,095	50,918	32,616	66,268	36,597
1988	27,590	33,947	49,790	47,027	42,545	54,309	34,483	69,250	38,039
1990	26,402	34,384	60,377	55,038	48,416	71,630	40,334	73,018	39,433
1991	26,265	35,016	69,447	60,070	54,573	75,842	40,150	75,476	40,903
1993	24,189	34,672	73,733	65,356	56,341	72,573	40,511	78,037	41,460
1995	26,248	35,032	71,850	71,347	60,325	73,989	42,137	78,927	41,425
1997	27,027	37,444	70,495	71,579	61,721	73,253	44,704	76,918	41,426
1999	26,624	36,448	67,716	72,120	60,451	72,611	42,007	76,525	40,534
2000	27,296	35,977	68,501	72,886	61,138	69,373	44,564	76,611	40,933

注）純農業地域の中田が住宅用に転用される場合の地域別平均の転用価格である。
出典）全国農業会議所『田畑売買価格等に関する調査結果』該当年度より作成。

11）黄在顕［2001］147-150頁。

図3　純農業地域における地域別住宅用転用価格の推移



出典）　表3より作成。

四国・九州地域のタイプで，二つは，関東・近畿地域のタイプである。一つ目の地域は，転用価格が右上がりの傾向を示している。これらの地域は，1991年以後の地価下落期でも右上がりの傾向が続いており，下方硬直的な特徴を維持している。しかし，近畿・関東地域は，1992年と1993年に転用価格のピークを迎えた後，緩やかな地価の下落傾向をみせている。1991年はバブル経済の崩壊と共に都心部地価が大幅に下落し始めた時期である。近畿・関東地域は大都市圏の周辺農業地域であり，都心部地価の影響を受けている。

図3によれば，転用価格の地域別水準は，北海道→東北→九州→中国→北信→関東→東海→近畿→四国の順で高い。一方，農地価格の地域別水準は，北海道→中国→東北→九州→北信→関東→四国→東海→近畿の順番になる[12]。この二つのデータから読み取れる共通点は，次のようである。中国と四国地域は，農地価格より転用価格が高く評価されている。その他の地域は，両地価が全国で同一の水準を維持している。転用価格と農地価格は，北信を中心として，上位と下位グループに分類できる。北海道・東北・九州・中国の下位グループと関東・東海・近畿・四国の上位グループである。両地価は大都市圏の距離，ないしは農業収益性と関連性を持っており，農地価格と転用価格は相互に影響を与えている[13]。

ここでは純農業地域における転用価格の動向を用途別・地域別に分析した。特に，転用価格と農地価格を比較しながら，転用価格の諸性格について分析を試みた。次章では，これまでの分析結果と聞取り調査[14]の結果を用いて，転用価格の特徴について検討する。

3．農地転用価格の特徴

農地法による転用許可制度は，国土の計画的かつ合理的な土地利用を促進する観点に立って，農業以外の土地利用との調整を図りつつ，優良農地を確保することによって，農業生産力の維持発展と農業経営の安定を図ることを目的としている[15]。

しかし，大都市圏の地価高騰を背景とした土地開発規制・農地転用規制緩和の動きは，転用促進の圧力として，都市近郊地域だけではなく，純農業地域まで影響を強めてきた。また，多極分散型国土形成などの経済政策を背景として，都市・建設サイドが主導権を握りながら，農業側がそれに呼応する形で農地転用が行われた。特に，農産物輸入自由化の進展に伴う農産物価格の低迷は，農地の転用規制緩和と結びついている[16]。

純農業地域は，農業収益性の低下とともに農

12）黄在顕［2001］152頁の図3－1を参照。

13）農地転用が農地価格の上昇に与える影響については，数多くの研究が成されている。黄在顕［2001］144-146頁にまとめられている。

14）農地転用に関しては，福岡県農業会議所，福岡県地域政策課，福岡県農業振興課において，担当者の方から詳細な聞取り調査を行なった。

15）岡田敏幸［1993］17頁。

16）後藤光蔵［1988］77-81頁。

業的土地利用の停滞と遊休化が進行しており，農地転用による都市的土地利用が無秩序に拡大している。このような背景に注目しながら，本稿では，地価の上下変動が激しい1980年代以降を対象として，純農業地域における農地転用価格の推移について考察した。これまでの分析を整理すると，次のようである。

第一は，転用価格は下方硬直的である。純農業地域の転用価格は，バブル経済の崩壊後でも右上がりの傾向を示している。一方，農地価格は農業収益の低下と都心部地価の下落に影響されて，1991年以後下落している。農地転用面積は，1991年の年間35,781haをピークとして，1998年には24,206haへ縮小している[17]。

第二は，純農業地域における住宅用の転用価格を地域別に分析すれば，北海道・東北・東海・北陸・中国・四国・九州地域のタイプと近畿・関東地域のタイプに区別される。一つ目の地域は，下方硬直的で，右上がりの傾向を示している。しかし，近畿・関東地域は，1992年と1993年に転用価格のピークを迎えた後，緩やかに下落している。1991年は都心部地価が大幅に下落しはじめた時期である。関東・近畿の純農業地域は大都市圏の近郊地域であり，都心部地価の影響を受けている。

第三は，純農業地域における用途別転用地価の序列化である。転用価格は，道路用→公共施設用→商・工業用→住宅用，の順で高い。道路用と公共施設用の転用主体は，公共団体であり，商・工業用と住宅用は，民間である。商・工業用と住宅用の地価上昇率が1980年代後半に高くなったため，道路用と公共施設用の転用価格の格差が開いている。道路用の転用価格はコンスタントに上昇しており，転用面積の比重も高い。

第四は，各地域における転用価格は，農地価格から一定の規制を受けている。地域別に転用価格の水準をみれば，地域別農地価格の水準と類似している。両地価は大都市圏との距離や農業収益性と関連性を持っており，農地価格と転用価格は相互に影響を与えている。

上記の諸特徴は，農地転用制度の仕組み，もしくは，価格決定メカニズムと密接に関連している。純農業地域における農地の転用は，許可制となっている。しかし，農用地区域外の農地は，農地転用が安易に行われている[18]。

公共団体による農地転用は届出制であり，純農業地域の主要な転用項目である。転用価格は，公示地価を基準として，前年度の取引価格や専門家の鑑定などにより決まる。しかし，多数の地権者[19]から合意を得るためには，前年度や周辺地域の転用価格を参考とする。そして，下方硬直的に価格が決まる。公共事業を順調に進行させるためには，下方硬直的な転用価格の算定と税制優遇措置などがとられる。

一方，民間主導で行われる住宅用と商・工業用の転用は，農地法による転用許可を必要とする。転用価格は基本的に当事者間の話し合いで決まる。転用許可を得るためには，地権者の同意が前提条件であり，転用価格は下方硬直的かつ公共事業の価格より高い水準で決まる[20]。

農地転用は許可制であり，多数の地権者から合意が求められる。そのため，純農業地域の転用価格は，下方硬直的であり，上昇傾向を示し

17）黄在顕［2000］142頁（表3）参照。

18）村田元展［1990］と後藤光蔵［1990］は，実証分析を行ない，無計画的な農地転用の問題点を指摘している。

19）農地転用に係る地権者の数は，転用事業の内容によって異なるが，数百人にのぼる場合も少なくない。桜井秀美［1993］317-344頁参照。

20）上記の事実は，筆者が行なった聞取り調査の結果に基づくものである。なお，本稿にありうべき誤謬の責任は筆者に帰する。

ている。さらに，公共団体による転用より，民間による転用が，高い水準で売買されている。

また，純農業地域の中で近畿・関東地域は，都心部地価の下落影響を受けて，転用価格が緩やかに下落している。地域別転用価格の水準は，地域別農地価格の水準と類似しており，両地価の相互関連性を裏付ける。

農地価格は10a（1000m²）を単位面積としており，転用価格は3.3m²を単位面積にしている。例えば，転用価格の単位面積を10aに換算して農地価格と比較すれば，大きな価格差が生じる。即ち，同一の農地が耕作目的に売却される場合より，転用売却される場合が何倍も高くなる。

これらの分析を通して，日本農業の置かれた厳しい立場が確認できる。近年の農業収益性は農産物の輸入自由化とともに低下している。農地価格は全国的に下落傾向を辿っている。都心部地価も下落している。今後もこのような傾向は持続すると予想される。しかし，農地の転用価格は下方硬直的であり，純農業地域では上昇傾向さえみせている。農地は転用されれば，地価が数倍にはねあがる。地権者として農地を売却する場合，農地価格より転用価格が好ましくなる。現在の制度下において農地転用は，開発側と地権者側の両方に経済的メリットを与えている。農地転用は，上記のメカニズムにより，今後も進行すると予想される。

おわりに

農地転用は農地法の規制を受けており，許可制である。転用許可の運用は，食糧確保という安全保障の視点からも，また，住宅地の提供という都市的土地開発の見地からも，国民の生活に与える影響は極めて大きい。転用許可制度は日本経済の動向に対応して，農業生産と工業・住宅等の調整を図りながら，総合的な国土の高度利用という見地から適切な運用が望まれる。

本稿では，転用価格に関する動向分析を区域別・地域別に行ない，純農業地域における転用価格の性格について検討した。農地価格は，大部分の地域において都心部地価の影響を受けている。1991年以降は，都心部の地価下落と農業収益性の低下が重なり，農地価格は全国的に下落している。しかし，転用価格は下方硬直的であり，1991年以後も上昇を続け，農地価格とは異なる動向を示している。転用価格に関する動向分析を要約すれば，次のようである。

第一は，転用価格の下方硬直性についてである。特に，純農業地域の転用価格は，一貫して上昇傾向を示している。

第二は，純農業地域における住宅用の転用価格を地域別に分析すれば，ふたつのタイプに区別できる。近畿・関東地域の転用価格は，地価下落期である1991年以後，緩やかに下がっている。その他の地域は下方硬直的で，右上がりの傾向を示している。

第三は，純農業地域における転用価格は，道路用→公共施設用→商・工業用→住宅用，の順で高い。道路用と公共施設用の転用主体は公共団体であり，商・工業用と住宅用は，民間である[21]。特に，道路用の転用価格はコンスタントに上昇しており，転用面積の比重も高い項目である。

第四は，地域別転用価格の水準は，地域別農地価格の水準と類似しており，お互いに影響を与えている。

農地転用は許可制であり，多数の地権者から

21）磯辺俊彦［1985］26頁。磯辺によれば，農地転用価格の下限は，農業の自作地価格によって与えられており，公共転用価格がもっともそれに近いと指摘している。

合意が求められる。そのため，転用価格は，下方硬直的であり，右上がりの傾向を示している。また，民間による転用は，公共団体による転用に比べると高い価格で売買されている。しかし，純農業地域の中でも近畿・関東地域は，都心部の地価下落の影響を受けて，転用価格が下落している。

転用価格に関する動向分析は，土地問題の本質を経済的観点から検討する試みである。本稿では，都心部から農村へと外延的に広がる土地開発の経済的根拠を明らかにする一方，農地の有効利用を妨げる農業側の要因を，転用価格の分析を通じて，経済的視点から検討した。

近年の農業収益性は農産物の輸入自由化とともに低下している。農地価格は全国的に下落している。しかし，転用価格は下方硬直的であり，純農業地域では上昇している。地権者において農地転用は，合理的な経済性を追求する手段といえる。農地転用を行なう開発側は，図1で示されたように，安価な土地を求めて外延的に開発を推進する。このようなメカニズムに基づいて農地転用は進行して行く。

最後に，本稿で残された課題は，都市近郊地域及び都市部の農地における転用価格の分析であり，この分析については総合的な検討が要求されている。さらに，計画的な土地開発と農地の有効利用という観点から，都市と農村が共存可能な土地利用についてもあわせて考察していきたい。

[付記]　本稿の作成に当り，資料収集と聞取り調査を福岡県農業会議所，福岡県地域政策課，福岡県農業振興課で行なった。関連の方々に心から感謝申し上げたい。なお，本稿にありうべき誤謬の責任は筆者に帰する。

参 考 文 献

[1]　後藤光蔵「農地の開発・転用規制緩和の動きと農用地の保全」(上)『武蔵大学論集』第36巻第2，3号，1988年，(下) 第37巻第6号，1990年.

[2]　原田純孝「市街化区域における宅地と農地」(上)『農政調査時報』第375号，1987年12月，(下) 第376号，1988年1月.

[3]　黄在顕「地価下落期おける農地流動化に関する一考察」『経済論究』第109号，2001年3月.

[4]　黄在顕「農地価格の変動要因に関する一考察」『経済論究』第109号，2001年3月.

[5]　今村奈良臣『現代農地政策論』1983年，東京大学出版会.

[6]　石田頼房『都市農業と土地利用計画』1990年，日本経済評論社.

[7]　石井啓雄・河相一成・宇佐美繁『工業化社会の農地問題』1989年，農文協.

[8]　磯辺俊彦『日本農業の土地問題』1985年，東京大学出版会.

[9]　村山元展「計画的農地転用の諸問題」『日本の農業』166号，1988年.

[10]　村山元展「市街化調整区域における農地の最近の動向と特徴」『農業研究』第3号，1990年9月.

[11]　岡田敏幸「最近における農地転用の実態と運用改善の状況」『農政調査時報』第436号，1993年1月.

[12]　桜井秀美『農地転用許可基準の解説』1993年，学陽書房.

[13]　島本富夫・田畑保『転換期における土地問題と農地政策』農業総合研究所　第498号，1992年.

[14]　生源寺真一『農地の経済分析』1990年.

[15]　田代洋一「土地利用調整と区域区分制度」『転換期における土地問題と農地政策』1992年.

[16]　山田良治『戦後日本の地価形成—理論と分析—』1991年，ミネルヴァ書房.