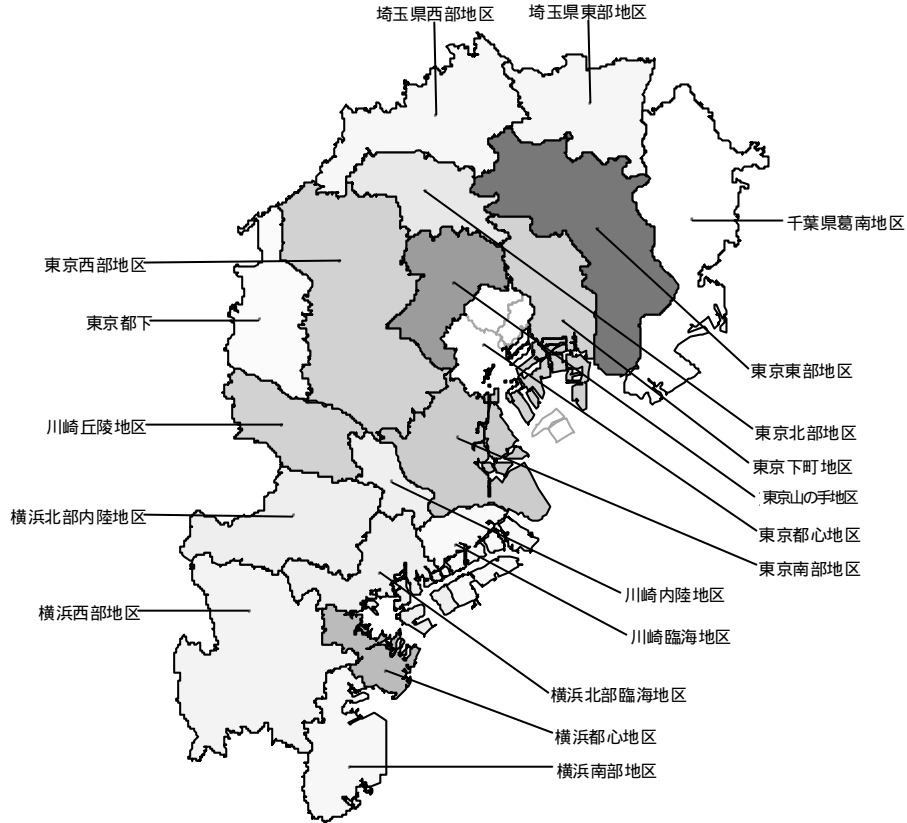


# 首都圏における大規模低密度利用地の状況について（平成15年度調査）

## 1. 調査の対象地域の設定

調査対象地域は、首都圏整備法による既成市街地及び東京都心から 20 km圏内に所在する市区の市街化区域を対象とした。対象区域面積は約 12 万 ha である。



- 埼玉県西部地区 . . . . . 川口市、蕨市、戸田市、鳩ヶ谷市、和光市
- 埼玉県東部地区 . . . . . 草加市、八潮市、三郷市
- 千葉県葛南地区 . . . . . 市川市、松戸市、浦安市
- 東京都心地区 . . . . . 千代田区、中央区、港区
- 東京山の手地区 . . . . . 新宿区、文京区、渋谷区、豊島区
- 東京下町地区 . . . . . 台東区、墨田区、江東区、荒川区
- 東京南部地区 . . . . . 品川区、大田区
- 東京西部地区 . . . . . 目黒区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区
- 東京北部地区 . . . . . 北区、板橋区
- 東京東部地区 . . . . . 足立区、葛飾区、江戸川区
- 東京都下 . . . . . 武蔵野市、三鷹市、調布市、西東京市（旧保谷市部分）、狛江市
- 川崎臨海地区 . . . . . 川崎区
- 川崎内陸地区 . . . . . 幸区、中原区
- 川崎丘陵地区 . . . . . 高津区、多摩区、宮前区
- 横浜北部臨海地区 . . . . . 鶴見区、神奈川区
- 横浜北部内陸地区 . . . . . 港北区、緑区、都筑区
- 横浜都心地区 . . . . . 西区、中区
- 横浜南部地区 . . . . . 磯子区、金沢区
- 横浜西部地区 . . . . . 南区、保土ヶ谷区、戸塚区、港南区、旭区、泉区

## 2. 本調査における低密度利用地の定義

低未利用地とは、大都市圏の既成市街地等において『有効利用を図るために何らかの措置を講じるべき土地』をいう。

本調査でいう低密度利用地は、低未利用地かどうかを検討するための『対象となる土地』をいう。

低密度利用地として検討対象となる立地条件に、建築敷地として使われていない土地、容積率が一定以下の土地、大都市中心部にふさわしくないと判断される可能性の強い土地、の3つの条件を設定した。

3つの条件に基づき、主に5つの土地利用を低密度利用地として検討対象とした。

ただし、以下のものを対象から除外している。

神社仏閣・墓地・公園等はこうした条件を満たす可能性が高いが、前記のような意味で有効利用を図るべき土地として検討対象とするのは明らかに不適切であると判断し、ここでは対象から除外する。

### 大規模低密度利用地の種類・内容

低密度利用地の3つの条件から、一連の調査では次頁のような種類の土地を低密度利用地とし、2,000 m<sup>2</sup>以上の土地を抽出している。

また、次の5つの土地利用を一連の調査での土地利用の分類とし、特に断りのない限り、この分類により分析を行っている。

## 大規模低密度利用地の種類、内容

<b>1. 未利用地</b>	
1 - 0 建築予定地	
1 - 1 新規開発地	埋立地、新規造成地
1 - 2 既存未利用地	再開発用地、不動産管理地、工事予定地
<b>2. 屋外利用地等</b>	
2 - 1 屋外利用地	
各種置場等	材料置場、資材置場、残土置場
駐車場等	青空駐車場、自転車置場
自動車関連施設用地	自動車用地
運動施設用地	運動場、野球場、ゴルフ練習場、テニスコート、ゲートボール場（ただし、公営の施設は除く）
2 - 2 屋外利用が大きい施設用地（施設の建ぺい率20%以下の敷地）	
厚生施設	社有の厚生施設（クラブ）等
その他	ファーストフード、パチンコ屋、料亭、研究所、事務所等
2 - 3 簡易な建築物の敷地	
展示場	住宅展示場、中古車センター
短期利用建築用地	工事用仮設建築物等
<b>3. 一定の条件を備えた住宅用地</b>	
3 - 1 大規模戸建住宅敷地	規模2,000㎡以上の宅地
3 - 2 中低層の集合住宅団地	公的住宅団地、給与住宅、寮（5階以下のもの）
<b>4. 工場・倉庫</b>	
4 - 1 工場等	工場、危険物貯蔵所、油槽所
4 - 2 倉庫等	倉庫、配送センター、トラックターミナル
<b>5. 農林地</b>	
5 - 1 農地等	田・畑・樹園地・植木園
5 - 2 緑地等	林地

### 3. 大規模低密度利用地に関する賦存状況調査

平成 15 年度大規模低密度利用地の総括表

		件数	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
総 数		19,200	100.0%	15,700	100.0%
種 類 別	未利用地	1,700	8.9%	1,500	9.6%
	屋外利用地等	2,700	14.1%	1,900	12.1%
	一定条件を備えた住宅用地	5,100	26.6%	3,400	21.7%
	工場・倉庫	3,900	20.3%	6,100	38.9%
	農林地	5,800	30.2%	2,800	17.8%
面 積 規 模 別	2~5 千 $m^2$	12,700	66.1%	3,900	24.8%
	5 千~1 万 $m^2$	3,800	19.8%	2,600	16.6%
	1 万~5 万 $m^2$	2,400	12.5%	4,600	29.3%
	5 万 $m^2$ 以上	300	1.6%	4,600	29.3%
用 途 地 域 別	住居系	13,300	69.3%	7,500	47.8%
	商業系	900	4.7%	900	5.7%
	工業系	5,000	26.0%	7,300	46.5%

#### 件数、面積

大規模低密度利用地の総件数は 19,200 件で、種類別に最も多いのは、農林地の 5,800 件 (30.2%)、以下一定条件を備えた住宅用地 5,100 件 (26.6%)、工場・倉庫 3,900 件 (20.3%) などとなっている。

面積累計では、総面積が 15,700ha (1 件平均 8,200  $m^2$ ) である。種類別では、工場・倉庫が最も多く、6,100ha (38.9%、1 件平均 15,600  $m^2$ )、次いで住宅用地 3,400ha (21.7%、1 件平均 6,700  $m^2$ )、農林地の 2,800ha (17.8%、1 件平均 4,800  $m^2$ ) などとなっている。

#### 4 . 過年度調査との比較分析

##### 大規模低密度利用地の賦存量の変化

次頁のグラフは、首都圏における大規模低密度利用地調査の過去 4 時点（平成元年度、平成 6 年度、平成 12 年度、平成 15 年度）の賦存量を表したものである。

大規模低密度利用地の総数は、調査の始まった平成元年時点では、25,813 件、19,222ha であった。前回調査の平成 12 年度調査では、20,517 件、16,549ha で、平成元年時点と比較し、件数で 20.5%、面積で 13.9%の減少であった。

今回の調査である平成 15 年度調査では、19,165 件、15,700ha で、12 年度時点と比較すると、件数で 6.6%、面積で 5.1%減少している。

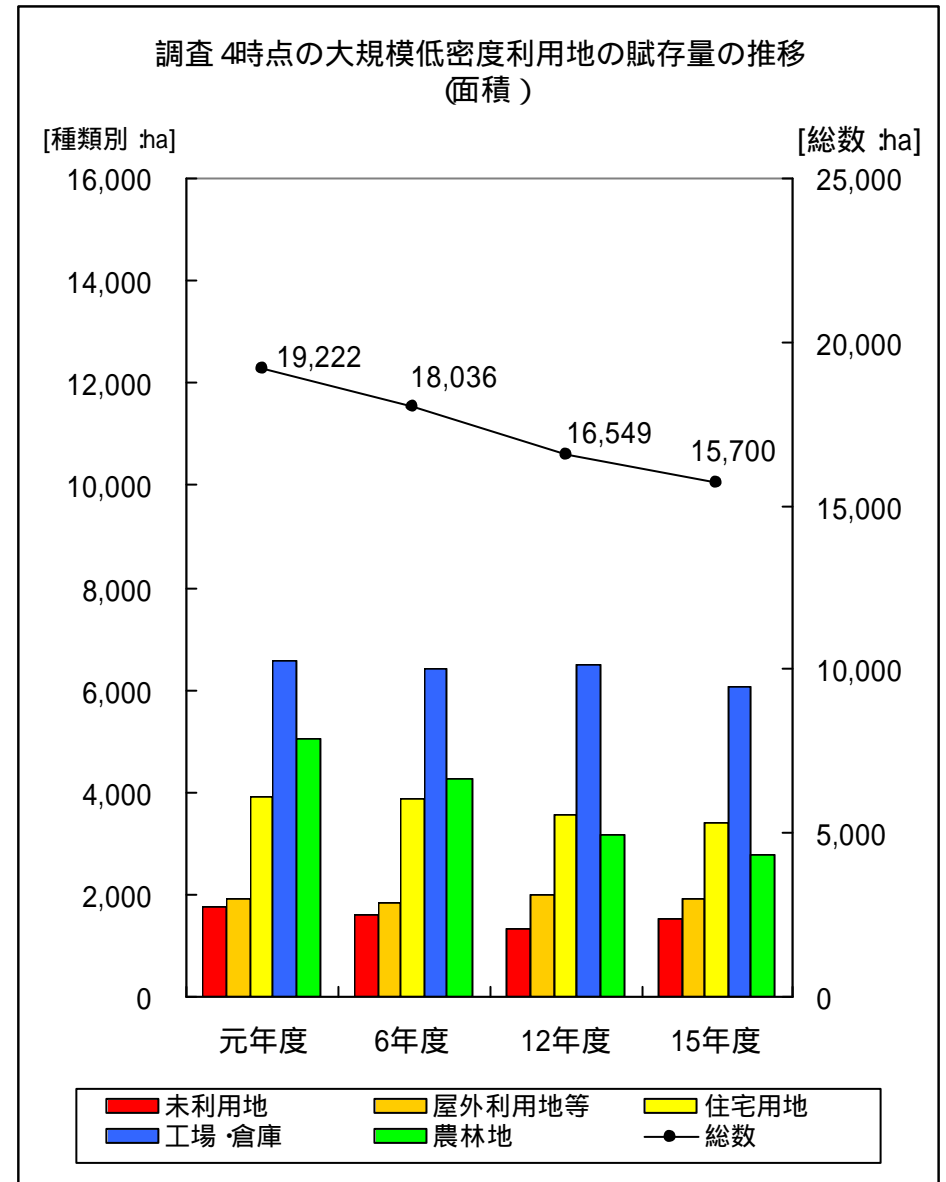
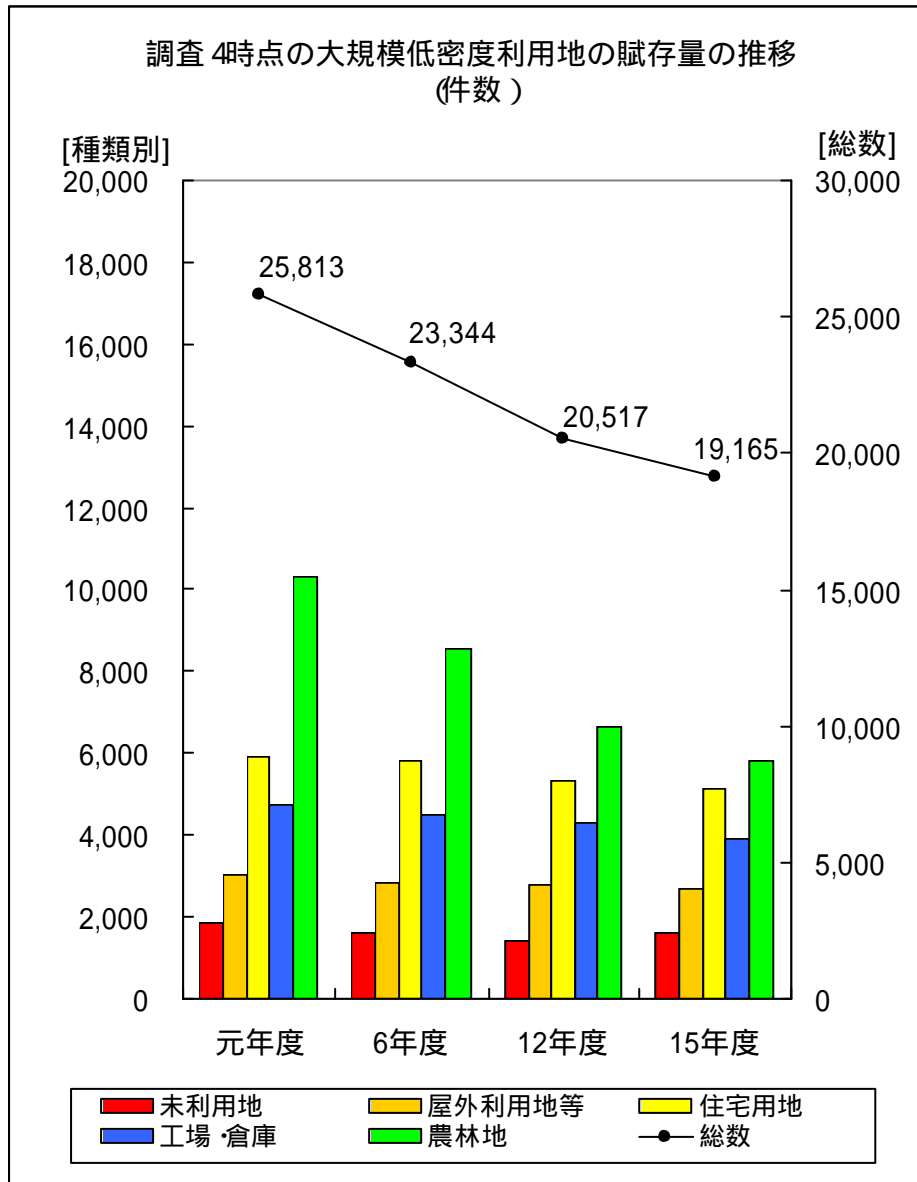
平成元年度から 15 年度までの調査における賦存量の推移は、件数で約 6,600 件、面積で 3,522ha の減少である。これは 1 件あたりの面積は、約 5,300 m<sup>2</sup>になる。

種類別、面積規模別、用途地域別、地区別においても平成元年～15 年度までの賦存量の変化は、件数、面積共に減少しているが、増加しているカテゴリーもある。

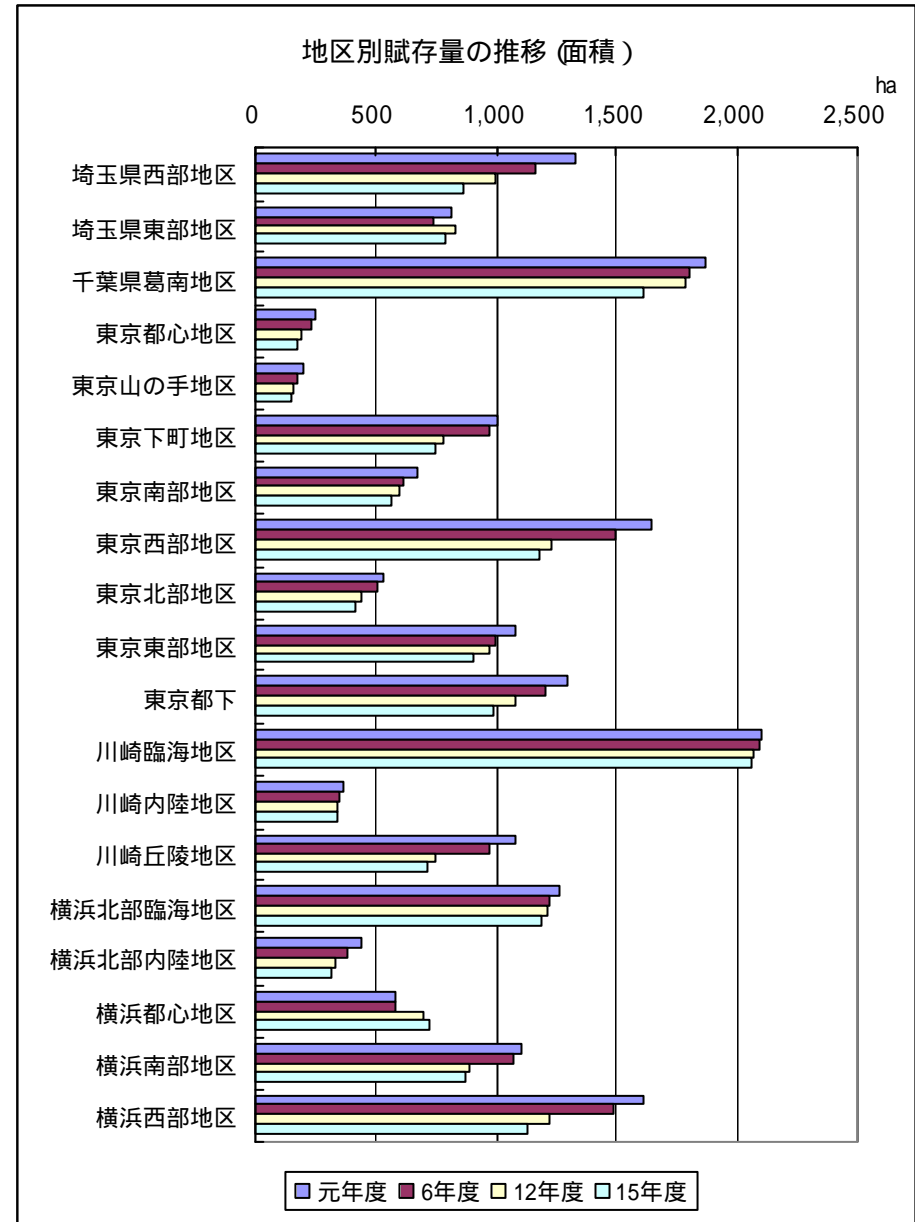
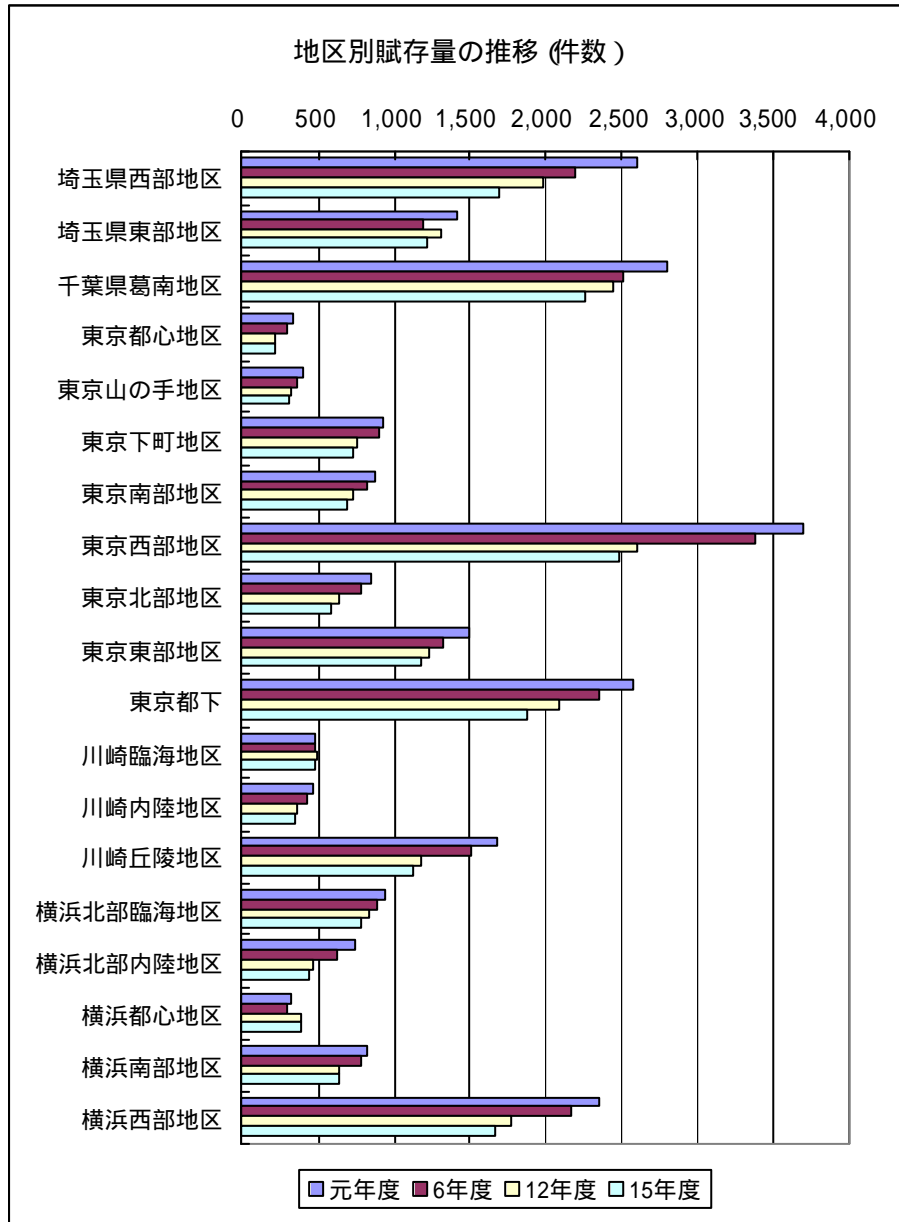
種類別では、件数、面積とも全てにおいて減少しており、特に農林地は件数で 43.8%、面積で 44.9%と大きく減少している。

また面積規模では規模の小さいものほど減少の割合が高くなっており、土地利用転換が小規模なものほど行われやすい事がわかる。

### 4時点の賦存量の推移（種類別）



### 4時点の賦存量の推移（地区別）



調査 4 時点における大規模低密度利用地の賦存量の推移 ( 件数 )

		件数				増減			
		元年度	6 年度	12 年度	15 年度	6 年/元年	12 年/6 年	15 年/12 年	15 年/元年
総 数		25,813	23,344	20,517	19,165	-9.6%	-12.1%	-6.6%	-25.8%
種 類 別	未利用地	1,840	1,630	1,420	1,633	-11.4%	-12.9%	15.0%	-11.3%
	屋外利用地等	3,015	2,834	2,792	2,686	-6.0%	-1.5%	-3.8%	-10.9%
	住宅用地	5,895	5,840	5,326	5,122	-0.9%	-8.8%	-3.8%	-13.1%
	工場・倉庫	4,737	4,489	4,312	3,925	-5.2%	-3.9%	-9.0%	-17.1%
	農林地	10,326	8,551	6,667	5,799	-17.2%	-22.0%	-13.0%	-43.8%
規 模 別	2-5 千㎡	17,583	15,609	13,700	12,707	-11.2%	-12.2%	-7.2%	-27.7%
	5 千-1 万㎡	5,014	4,680	3,973	3,747	-6.7%	-15.1%	-5.7%	-25.3%
	1-5 万㎡	2,833	2,680	2,485	2,370	-5.4%	-7.3%	-4.6%	-16.3%
	5 万㎡以上	383	375	359	341	-2.1%	-4.3%	-5.0%	-11.0%
地 区 別	埼玉県西部地区	2,603	2,198	1,987	1,686	-15.6%	-9.6%	-15.1%	-35.2%
	埼玉県東部地区	1,413	1,199	1,310	1,222	-15.1%	9.3%	-6.7%	-13.5%
	千葉県葛南地区	2,803	2,520	2,446	2,253	-10.1%	-2.9%	-7.9%	-19.6%
	東京都心地区	340	302	224	217	-11.2%	-25.8%	-3.1%	-36.2%
	東京山の手地区	400	361	317	316	-9.8%	-12.2%	-0.3%	-21.0%
	東京下町地区	934	906	761	741	-3.0%	-16.0%	-2.6%	-20.7%
	東京南部地区	872	827	739	703	-5.2%	-10.6%	-4.9%	-19.4%
	東京西部地区	3,698	3,385	2,601	2,495	-8.5%	-23.2%	-4.1%	-32.5%
	東京北部地区	848	782	643	598	-7.8%	-17.8%	-7.0%	-29.5%
	東京東部地区	1,501	1,330	1,234	1,186	-11.4%	-7.2%	-3.9%	-21.0%
	東京都下	2,584	2,358	2,092	1,881	-8.7%	-11.3%	-10.1%	-27.2%
	川崎臨海地区	481	477	494	481	-0.8%	3.6%	-2.6%	0.0%
	川崎内陸地区	466	421	365	348	-9.7%	-13.3%	-4.7%	-25.3%
	川崎丘陵地区	1,675	1,507	1,183	1,124	-10.0%	-21.5%	-5.0%	-32.9%
	横浜北部臨海地区	939	895	834	791	-4.7%	-6.8%	-5.2%	-15.8%
	横浜北部内陸地区	751	630	470	434	-16.1%	-25.4%	-7.7%	-42.2%
	横浜都心地区	318	301	390	385	-5.3%	29.6%	-1.3%	21.1%
横浜南部地区	826	783	648	640	-5.2%	-17.2%	-1.2%	-22.5%	
横浜西部地区	2,361	2,162	1,779	1,664	-8.4%	-17.7%	-6.5%	-29.5%	



調査 4 時点における大規模低密度利用地の賦存量の推移（面積）

		面積（ha）				増減			
		元年度	6年度	12年度	15年度	6年/元年	12年/6年	15年/12年	15年/元年
総 数		19,222	18,036	16,549	15,700	-6.2%	-8.2%	-5.1%	-18.3%
種 類 別	未利用地	1,775	1,610	1,343	1,513	-9.3%	-16.6%	12.6%	-14.8%
	屋外利用地等	1,919	1,850	1,995	1,922	-3.6%	7.8%	-3.7%	0.1%
	住宅用地	3,918	3,892	3,545	3,412	-0.7%	-8.9%	-3.8%	-12.9%
	工場・倉庫	6,576	6,421	6,481	6,083	-2.4%	0.9%	-6.1%	-7.5%
	農林地	5,033	4,263	3,185	2,771	-15.3%	-25.3%	-13.0%	-44.9%
規 模 別	2-5 千㎡	5,263	4,694	4,217	3,908	-10.8%	-10.2%	-7.3%	-25.7%
	5 千-1 万㎡	3,390	3,170	2,718	2,567	-6.5%	-14.3%	-5.6%	-24.3%
	1-5 万㎡	5,349	5,076	4,796	4,599	-5.1%	-5.5%	-4.1%	-14.0%
	5 万㎡以上	5,219	5,096	4,819	4,626	-2.4%	-5.4%	-4.0%	-11.4%
地 区 別	埼玉県西部地区	1,326	1,164	992	860	-12.2%	-14.8%	-13.3%	-35.1%
	埼玉県東部地区	816	742	827	789	-9.0%	11.5%	-4.6%	-3.3%
	千葉県葛南地区	1,874	1,798	1,783	1,612	-4.1%	-0.8%	-9.6%	-14.0%
	東京都心地区	244	227	188	169	-7.0%	-16.9%	-10.4%	-30.8%
	東京山の手地区	198	174	152	143	-12.2%	-12.5%	-5.7%	-27.6%
	東京下町地区	1,002	968	782	750	-3.3%	-19.2%	-4.1%	-25.2%
	東京南部地区	671	610	598	564	-9.0%	-2.0%	-5.7%	-15.9%
	東京西部地区	1,645	1,500	1,226	1,179	-8.8%	-18.3%	-3.8%	-28.3%
	東京北部地区	530	504	437	412	-4.9%	-13.3%	-5.7%	-22.3%
	東京東部地区	1,080	997	968	901	-7.7%	-2.9%	-6.9%	-16.5%
	東京都下	1,293	1,202	1,081	988	-7.0%	-10.0%	-8.7%	-23.6%
	川崎臨海地区	2,104	2,089	2,071	2,057	-0.7%	-0.9%	-0.7%	-2.2%
	川崎内陸地区	370	349	345	339	-5.7%	-1.1%	-1.8%	-8.5%
	川崎丘陵地区	1,081	971	748	718	-10.1%	-23.0%	-4.0%	-33.6%
	横浜北部臨海地区	1,260	1,218	1,210	1,188	-3.4%	-0.6%	-1.8%	-5.8%
	横浜北部内陸地区	438	381	332	307	-13.1%	-12.7%	-7.7%	-30.0%
	横浜都心地区	576	581	697	723	1.0%	19.9%	3.7%	25.6%
横浜南部地区	1,106	1,068	890	870	-3.4%	-16.7%	-2.2%	-21.3%	
横浜西部地区	1,609	1,493	1,221	1,131	-7.2%	-18.2%	-7.3%	-29.7%	

