

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 m²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

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

近畿圏では震災による仮設住宅を対象とした

3. 近畿圏における大規模低密度利用地に関する賦存状況調査

平成 16 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		14,990	100.0%	13,819	100.0%
種 類 別	未利用地	1,707	11.4%	1,678	12.1%
	屋外利用地等	2,121	14.1%	1,448	10.5%
	一定条件を備えた住宅用地	2,249	15.0%	2,049	14.8%
	工場・倉庫	5,536	36.9%	6,816	49.3%
	農林地	3,377	22.5%	1,828	13.2%
面 積 規 模 別	2～5 千㎡	9,173	61.2%	3,483	25.2%
	5 千～1 万㎡	3,134	20.9%	2,182	15.8%
	1 万～5 万㎡	2,351	15.7%	4,561	33.0%
	5 万㎡以上	332	2.2%	3,592	26.0%
用 途 地 域 別	住居系	6,995	46.7%	4,772	34.5%
	商業系	529	3.5%	321	2.3%
	工業系	7,440	49.6%	8,711	63.0%

用途地域のその他(用途無指定等)は極小のため、上記表からは除いた

件数、面積

大規模低密度利用地の総件数は 14,990 件で、種類別に最も多いのは、工場・倉庫の 5,536 件 (36.9%)、以下農林地 3,377 件 (22.5%)、一定条件を備えた住宅用地 (以下「住宅用地」という。) 2,249 件 (15.0%) などとなっている。

面積累計では、総面積が 13,819ha (1 件平均 9,200 ㎡) である。種類別では、工場・倉庫が最も多く、6,816ha (49.3%、1 件平均 12,400 ㎡)、次いで住宅用地 2,049ha (14.8%、1 件平均 9,100 ㎡)、農林地の 1,828ha (13.2%、1 件平均 5,300 ㎡) 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、近畿圏における大規模低密度利用地調査の過去 4 時点（平成 2 年度、平成 8 年度、平成 13 年度、平成 16 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 2 年時点では、18,931 件、17,793ha であった。前回調査の平成 13 年度調査では、15,912 件、14,559ha で、平成 2 年時点と比較し、件数で 15.9%、面積で 18.2%の減少であった。

今回の調査である平成 16 年度調査では、14,990 件、13,819ha で、13 年度時点と比較すると、件数で 5.8%、面積で 5.1%減少している。

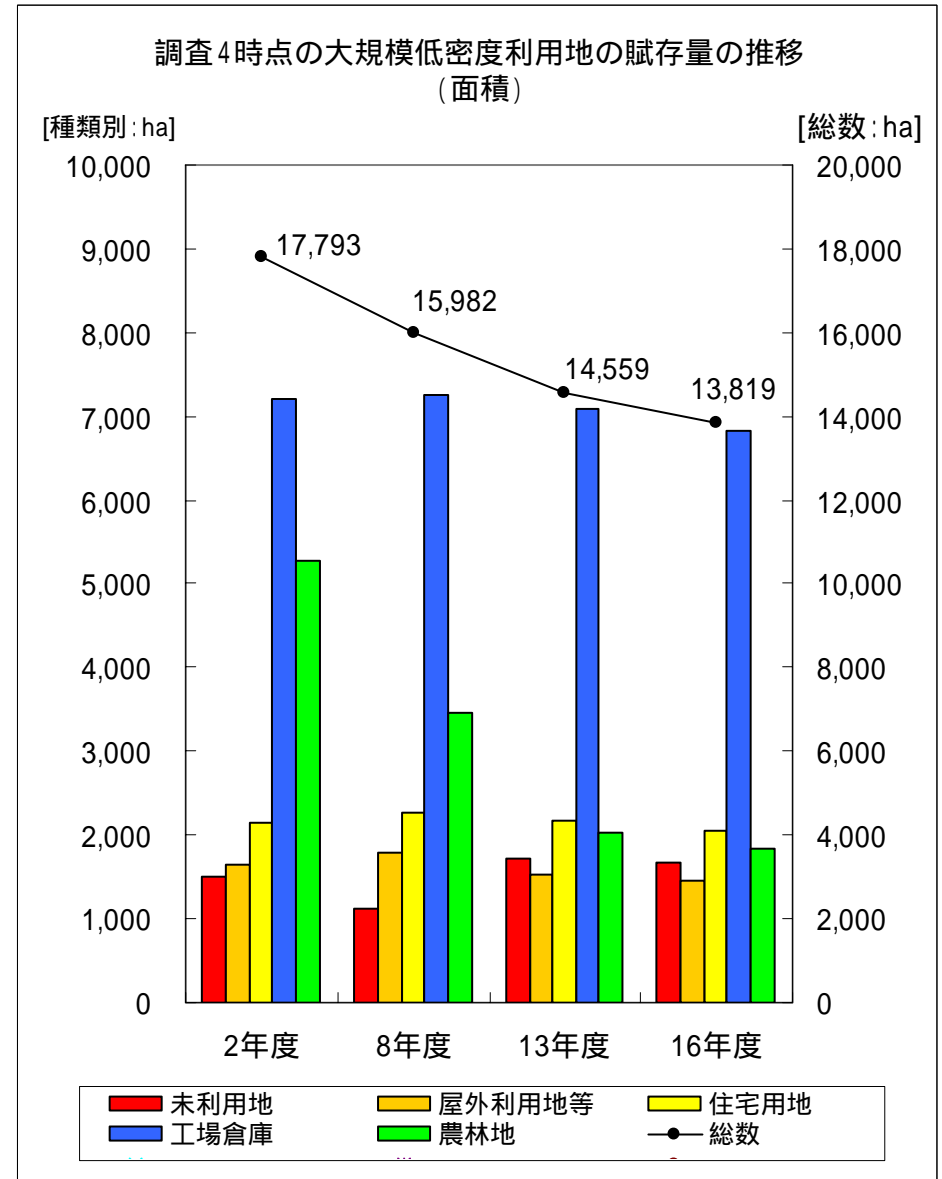
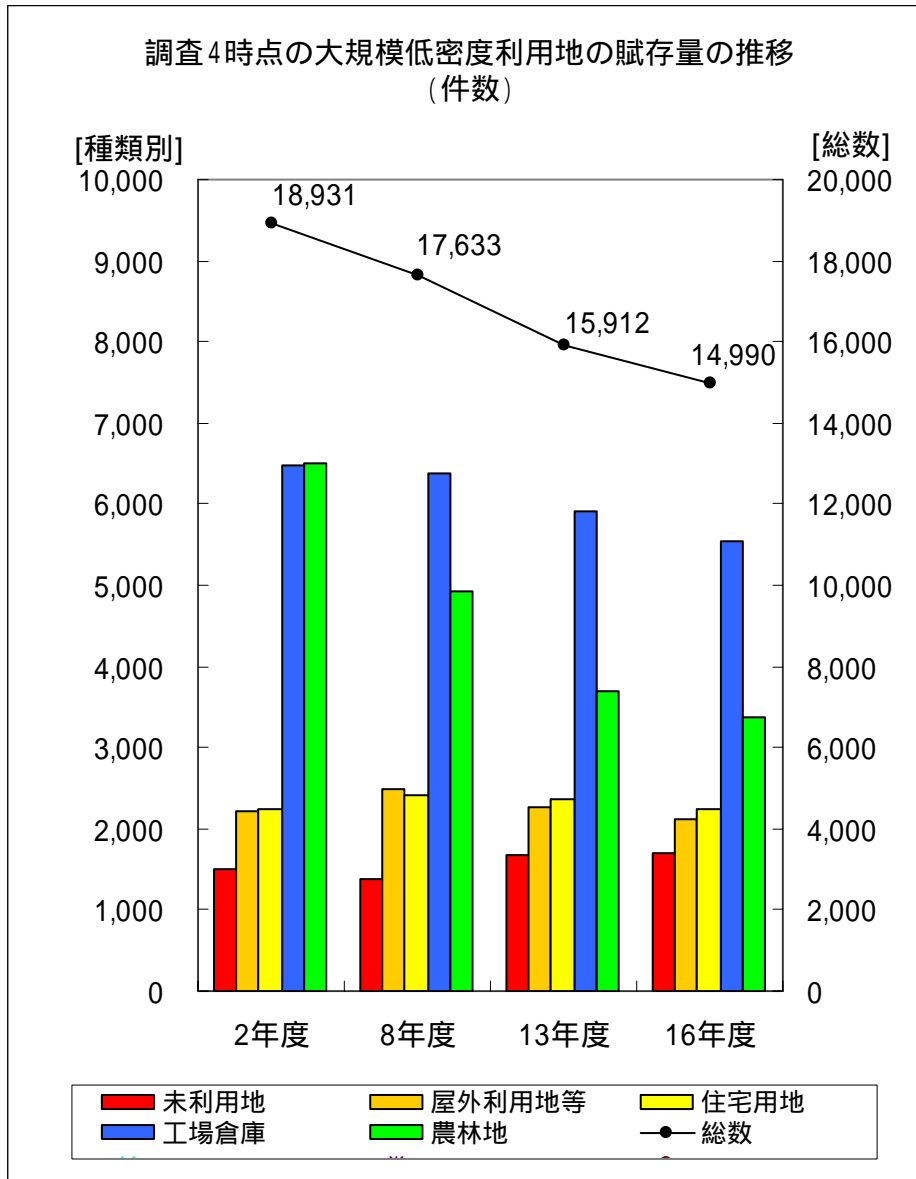
平成 2 年度から 16 年度までの調査における賦存量の推移は、件数で約 3,941 件、面積で 3,974ha の減少である。これは 1 件あたりの面積は、約 1.0ha になり、規模的に大きいものが減少しているといえる。

種類別、面積規模別、用途地域別、地域別においても平成 2 年～16 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。

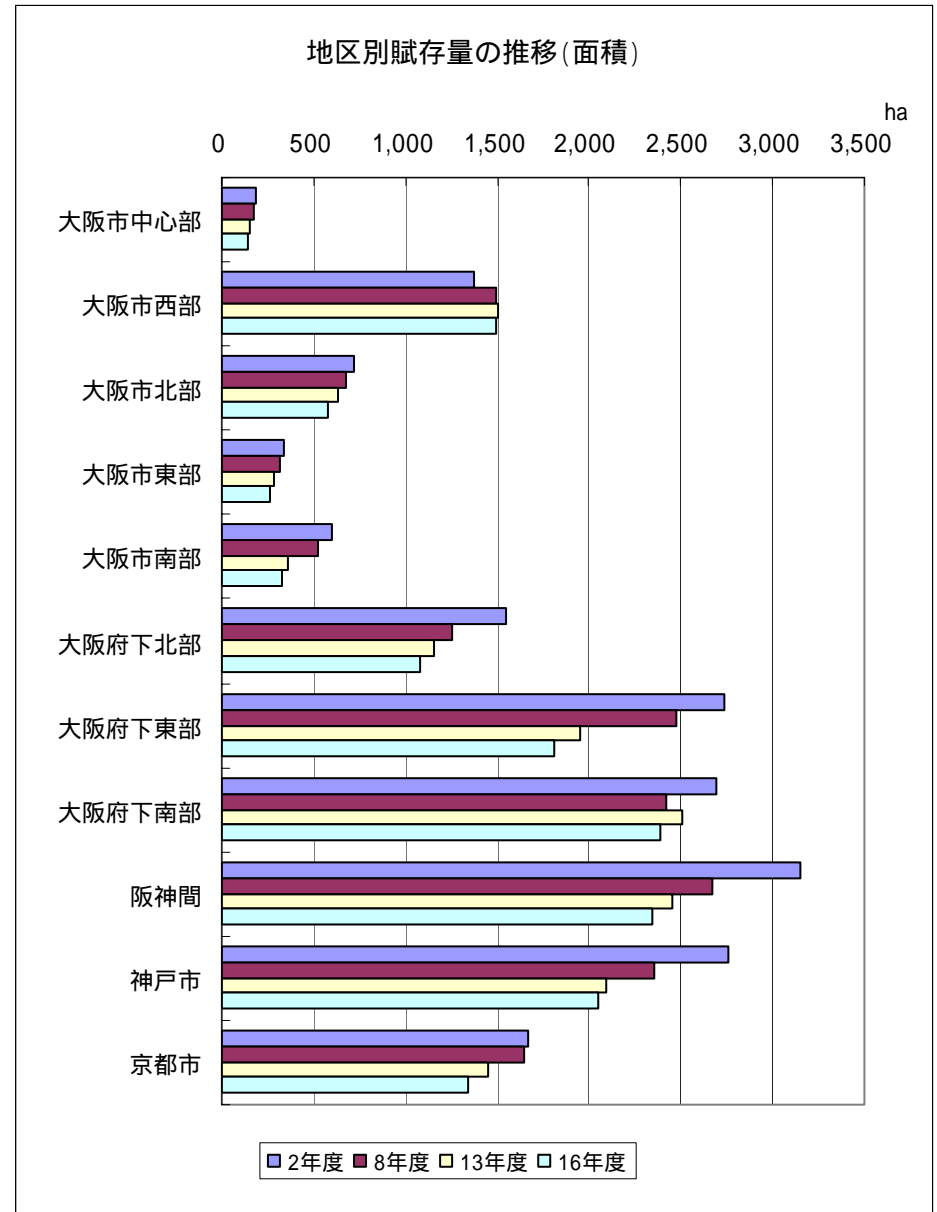
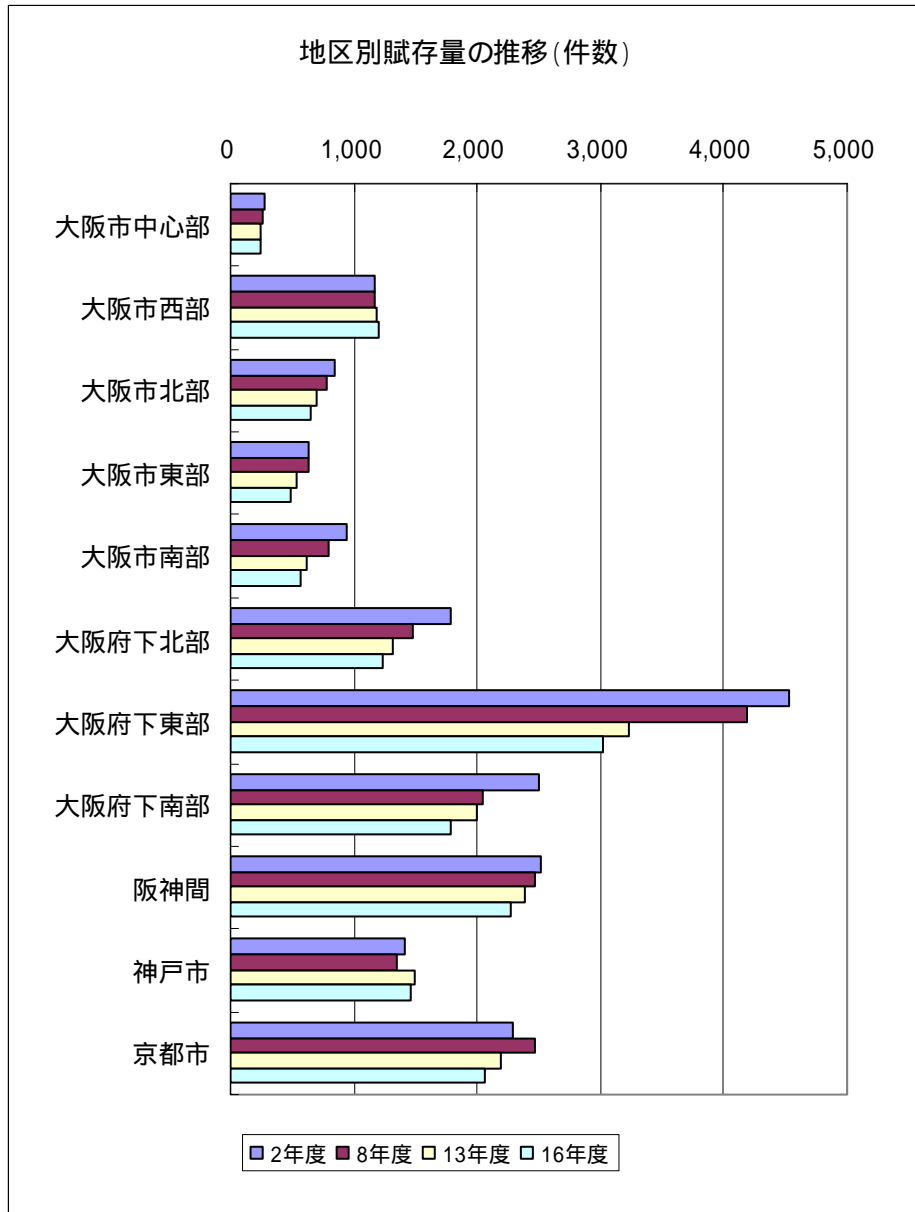
種類別では、未利用地が件数、面積とも、住宅用地が件数において増加している。他において件数、面積ともに減少しており、特に農林地は件数で 48.0%、面積で 65.3%と大きく減少している。

また面積規模では規模の大きいものほど減少の割合が高くなっており、首都圏とは逆の結果となった。

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			
		2年度	8年度	13年度	16年度	8年 / 2年	13年 / 8年	16年 / 13年	16年 / 2年
総 数		18,931	17,633	15,912	14,990	-6.9%	-9.8%	-5.8%	-20.8%
種 類 別	未利用地	1,495	1,382	1,670	1,707	-7.6%	20.8%	2.2%	14.2%
	屋外利用地等	2,216	2,499	2,266	2,121	12.8%	-9.3%	-6.4%	-4.3%
	住宅用地	2,236	2,408	2,366	2,249	7.7%	-1.7%	-4.9%	0.6%
	工場・倉庫	6,490	6,378	5,907	5,536	-1.7%	-7.4%	-6.3%	-14.7%
	農林地	6,494	4,915	3,703	3,377	-24.3%	-24.7%	-8.8%	-48.0%
	仮設住宅	0	51	0	0	-	-	-	-
規 模 別	2～5千㎡	11,525	10,883	9,723	9,173	-5.6%	-10.7%	-5.7%	-20.4%
	5千～1万㎡	3,949	3,640	3,370	3,134	-7.8%	-7.4%	-7.0%	-20.6%
	1～5万㎡	3,015	2,723	2,479	2,351	-9.7%	-9.0%	-5.2%	-22.0%
	5万㎡以上	442	387	340	332	-12.4%	-12.1%	-2.4%	-24.9%
用 途 地 域	住居系	10,059	8,937	7,609	6,995	-11.2%	-14.9%	-8.1%	-30.5%
	商業系	613	664	601	529	8.3%	-9.5%	-12.0%	-13.7%
	工業系	8,148	7,988	7,681	7,440	-2.0%	-3.8%	-3.1%	-8.7%
	その他	111	44	21	26	-	-	-	-
地 域 別	大阪市中心部	282	267	250	248	-5.3%	-6.4%	-0.8%	-12.1%
	大阪市西部	1,176	1,164	1,190	1,199	-1.0%	2.2%	0.8%	2.0%
	大阪市北部	841	776	702	650	-7.7%	-9.5%	-7.4%	-22.7%
	大阪市東部	629	630	529	483	0.2%	-16.0%	-8.7%	-23.2%
	大阪市南部	945	795	616	568	-15.9%	-22.5%	-7.8%	-39.9%
	大阪府下北部	1,791	1,479	1,323	1,231	-17.4%	-10.5%	-7.0%	-31.3%
	大阪府下東部	4,531	4,191	3,237	3,024	-7.5%	-22.8%	-6.6%	-33.3%
	大阪府下南部	2,505	2,047	2,004	1,783	-18.3%	-2.1%	-11.0%	-28.8%
	阪神間	2,521	2,469	2,379	2,279	-2.1%	-3.6%	-4.2%	-9.6%
	神戸市	1,417	1,354	1,490	1,462	-4.4%	10.0%	-1.9%	3.2%
	京都市	2,293	2,461	2,192	2,063	7.3%	-10.9%	-5.9%	-10.0%

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			
		2年度	8年度	13年度	16年度	8年 / 2年	13年 / 8年	16年 / 13年	16年 / 2年
総 数		17,793	15,982	14,559	13,819	-10.2%	-8.9%	-5.1%	-22.3%
種 類 別	未利用地	1,501	1,128	1,721	1,678	-24.9%	52.6%	-2.5%	11.8%
	屋外利用地等	1,652	1,793	1,536	1,448	8.5%	-14.3%	-5.7%	-12.3%
	住宅用地	2,159	2,265	2,165	2,049	4.9%	-4.4%	-5.4%	-5.1%
	工場・倉庫	7,207	7,258	7,100	6,816	0.7%	-2.2%	-4.0%	-5.4%
	農林地	5,274	3,471	2,036	1,828	-34.2%	-41.3%	-10.2%	-65.3%
	仮設住宅	0	67	0	0	-	-	-	-
規 模 別	2～5千㎡	3,540	3,337	3,660	3,483	-5.7%	9.7%	-4.8%	-1.6%
	5千～1万㎡	2,708	2,500	2,343	2,182	-7.7%	-6.3%	-6.9%	-19.4%
	1～5万㎡	5,842	5,240	4,830	4,561	-10.3%	-7.8%	-5.6%	-21.9%
	5万㎡以上	5,704	4,905	3,726	3,592	-14.0%	-24.0%	-3.6%	-37.0%
用 途 地 域	住居系	8,172	6,691	5,199	4,772	-18.1%	-22.3%	-8.2%	-41.6%
	商業系	333	374	383	321	12.4%	2.4%	-16.2%	-3.6%
	工業系	8,889	8,819	8,964	8,711	-0.8%	1.7%	-2.8%	-2.0%
	その他	398	98	13	15	-	-	-	-
地 域 別	大阪市中心部	188	172	151	143	-8.7%	-11.9%	-5.4%	-23.9%
	大阪市西部	1,379	1,492	1,509	1,491	8.2%	1.1%	-1.2%	8.1%
	大阪市北部	723	672	629	578	-7.0%	-6.5%	-8.1%	-20.1%
	大阪市東部	336	320	287	257	-4.6%	-10.4%	-10.6%	-23.6%
	大阪市南部	597	520	364	331	-13.0%	-30.0%	-8.9%	-44.5%
	大阪府下北部	1,553	1,253	1,153	1,080	-19.3%	-7.9%	-6.4%	-30.5%
	大阪府下東部	2,741	2,471	1,957	1,813	-9.9%	-20.8%	-7.4%	-33.9%
	大阪府下南部	2,692	2,418	2,511	2,383	-10.2%	3.9%	-5.1%	-11.5%
	阪神間	3,156	2,668	2,450	2,346	-15.5%	-8.2%	-4.2%	-25.7%
	神戸市	2,761	2,350	2,097	2,054	-14.9%	-10.8%	-2.1%	-25.6%
	京都市	1,667	1,646	1,451	1,343	-1.3%	-11.8%	-7.5%	-19.5%