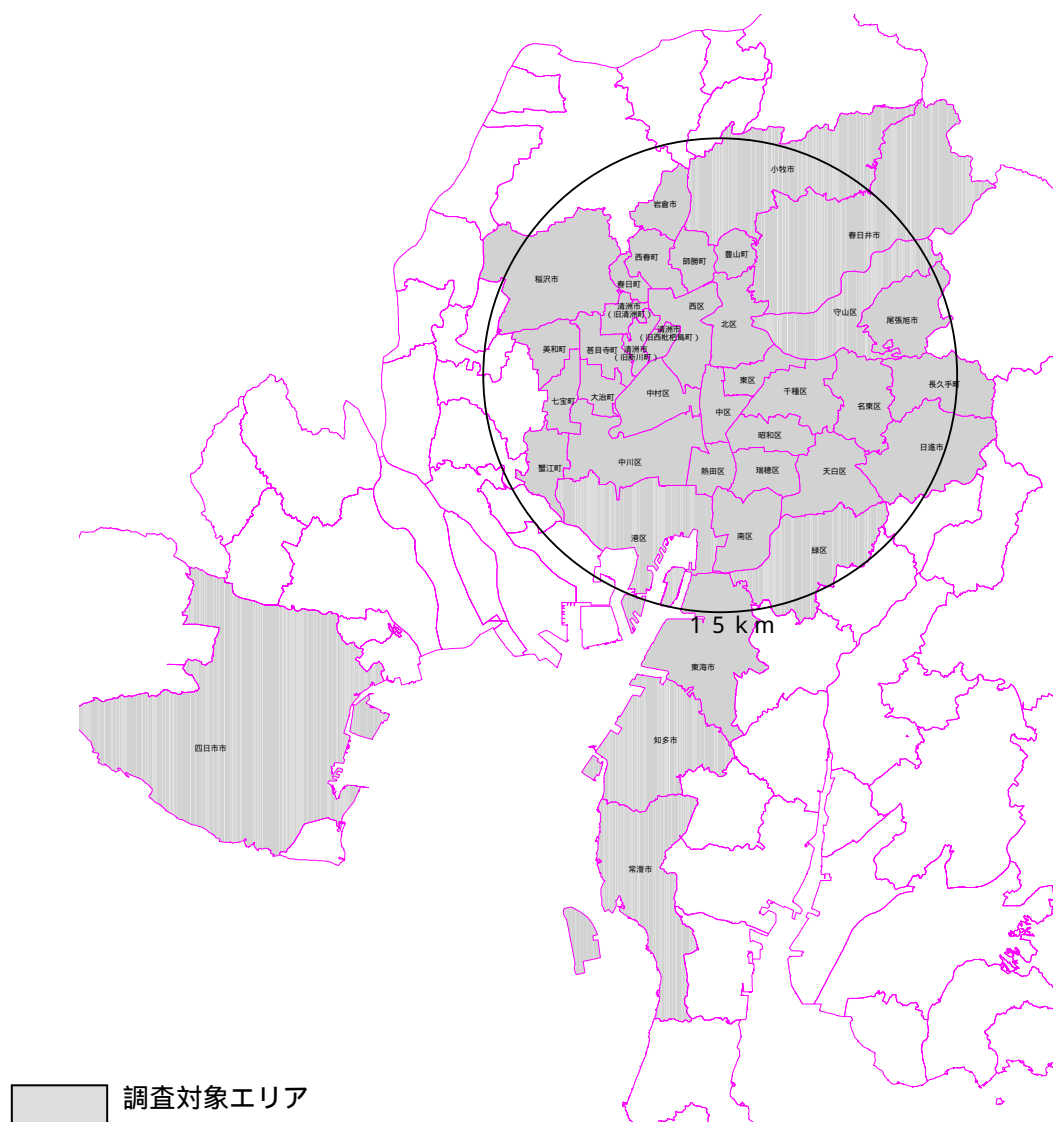


中部圏における大規模低密度利用地の状況について（平成17年度調査）

1. 調査の対象地域の設定

調査対象地域は、名古屋市役所から15km圏内の市町及び東海市、知多市、常滑市、四日市市の市街化区域内で、対象区域面積は約6万haである。



- 名古屋市中心部・・・千種区、東区、北区、西区、中村区、中区、昭和区、瑞穂区、熱田区、南区
- 名古屋市西部・・・中川区、港区
- 名古屋市東部・・・守山区、緑区、名東区、天白区
- 尾張東部・・・尾張旭市、日進市、長久手町
- 尾張北部・・・春日井市、小牧市、岩倉市
- 尾張西部・・・稲沢市、旧西枇杷島町、豊山町、師勝町、西春町、春日町、旧清洲町、旧新川町、七宝町、美和町、甚目寺町、大治町、蟹江町
- 知多・・・常滑市、東海市、知多市
- 四日市市・・・四日市市

旧西枇杷島町、旧清洲町、旧新川町は平成17年7月7日に合併して清須市となった

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 1 - 1 新規開発地 1 - 2 既存未利用地</p>	<p>埋立地、新規造成地 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 各種置場等 2 - 2 駐車場等 2 - 3 自動車関連施設用地 2 - 4 運動施設用地</p>	<p>材料置場、資材置場、残土置場 青空駐車場、自転車置場 自動車用地 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）</p>
<p>3. 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>3 - 1 厚生施設 3 - 2 その他</p>	<p>社有の厚生施設（クラブ）等 ファーストフード、パチンコ屋、料亭、研究所、事務所等</p>
<p>4. 簡易な建築物の敷地</p> <p>4 - 1 展示場 4 - 2 短期利用建築用地</p>	<p>住宅展示場、中古車センター 工事用仮設建築物等</p>
<p>5. 一定の条件を備えた住宅用地</p> <p>5 - 1 大規模戸建住宅敷地 5 - 2 中低層の集合住宅団地</p>	<p>規模 2,000 m²以上の宅地 公的住宅団地、給与住宅、寮（5階以下のもの）</p>
<p>6. 工場・倉庫</p> <p>6 - 1 工場等 6 - 2 倉庫等</p>	<p>工場、危険物貯蔵所、油槽所 倉庫、配送センター、トラックターミナル</p>
<p>7. 農林地</p> <p>7 - 1 農地等 7 - 2 緑地等</p>	<p>田・畑・樹園地・植木園 林地</p>

平成 8 年度調査近畿圏については、仮設住宅を対象に加えた。

3. 中部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 17 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		7,152	100.0%	9,036	100.0%
種 類 別	未利用地	1,414	19.8%	1,232	13.6%
	屋外利用地等	815	11.4%	697	7.7%
	一定条件の住宅用地	785	11.0%	766	8.5%
	工場・倉庫	2,176	30.4%	5,202	57.6%
	農林地	1,962	27.4%	1,139	12.6%
規 模 別	2-5 千㎡	3,946	55.2%	1,308	14.5%
	5 千-1 万㎡	1,730	24.2%	1,186	13.1%
	1 万-5 万㎡	1,262	17.6%	2,380	26.3%
	5 万㎡以上	214	3.0%	4,163	46.1%
用 途 地 域	住居系	3,918	54.8%	2,730	30.2%
	商業系	183	2.6%	175	1.9%
	工業系	3,051	42.7%	6,131	67.8%

件数、面積

大規模低密度利用地の総件数は 7,152 件で、種類別に最も多いのは、工場・倉庫の 2,176 件 (30.4%)、以下農林地 1,962 件 (27.4%)、未利用地 1,414 件 (19.8%) などとなっている。

面積累計では、総面積が 9,036ha (1 件平均 1.3ha) である。種類別では、工場・倉庫が最も多く、5,202ha (57.6%、1 件平均 2.4ha)、次いで未利用地の 1,232ha (13.6%、1 件平均 0.9ha)、農林地 1,139ha (12.6%、1 件平均 0.6ha) 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推移

次頁以降のグラフ、表は、中部圏における大規模低密度利用地調査の過去4時点（平成5年度、平成10年度、平成14年度、平成17年度）の賦存量の推移を表したものである。

大規模低密度利用地の総数は、平成5年時点では、9,219件、9,764haであった。前回調査である平成14年度調査では、7,707件、9,225haで、5年時点と比較し、件数で16.4%、面積で7.5%の減少であった。

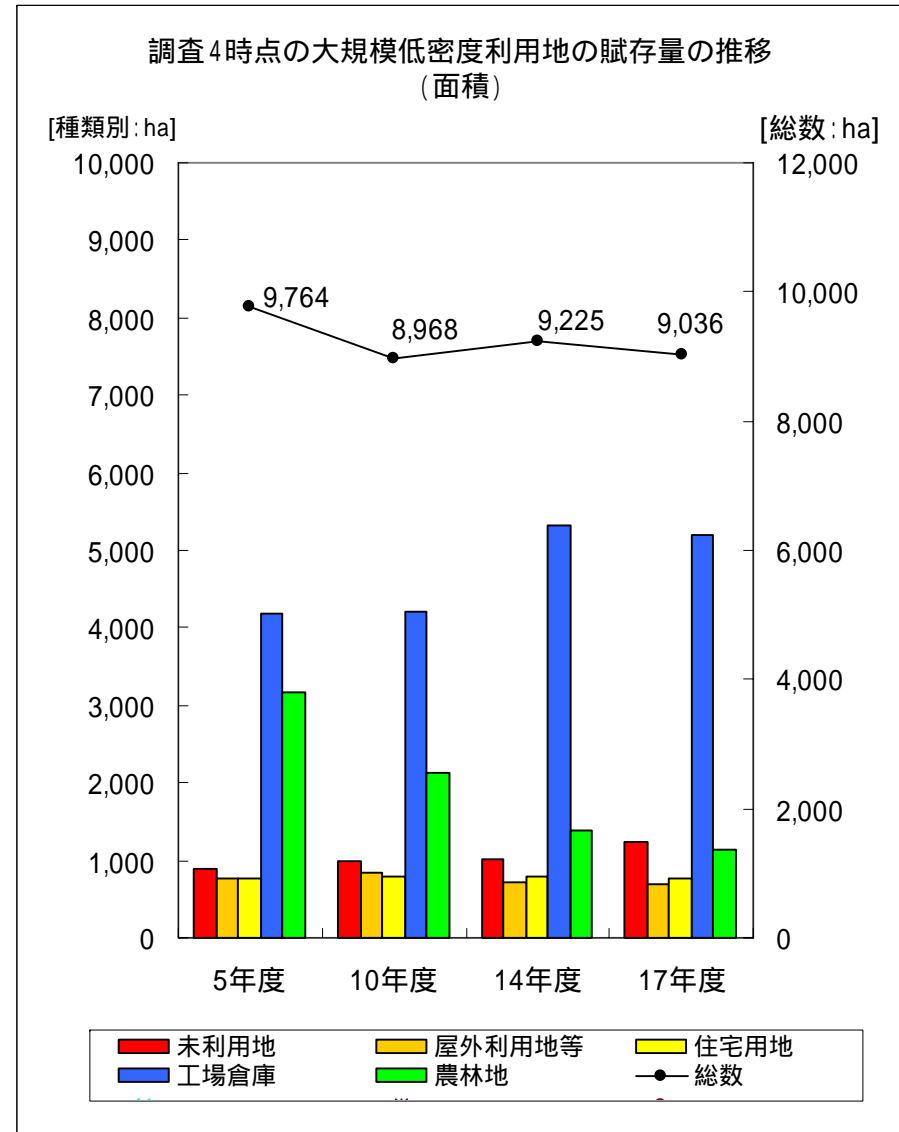
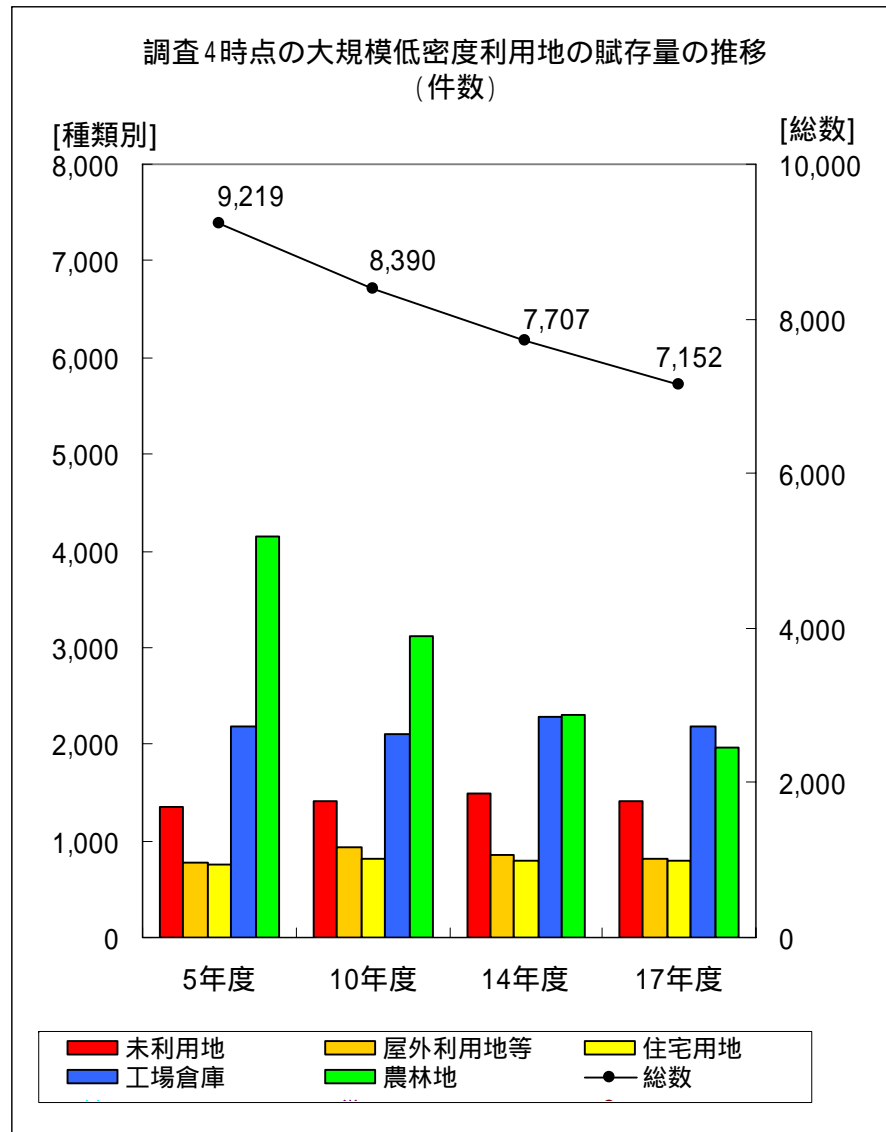
今回の調査である平成17年度調査では、7,152件、9,036haで、平成14年度時点と比較すると、件数で7.2%、面積で2.0%減少している。

平成5年度から平成17年度までの調査における賦存量の推移は、件数で2,067件、面積で728haの減少である。これは1件あたりの面積は、約3,500㎡になる。

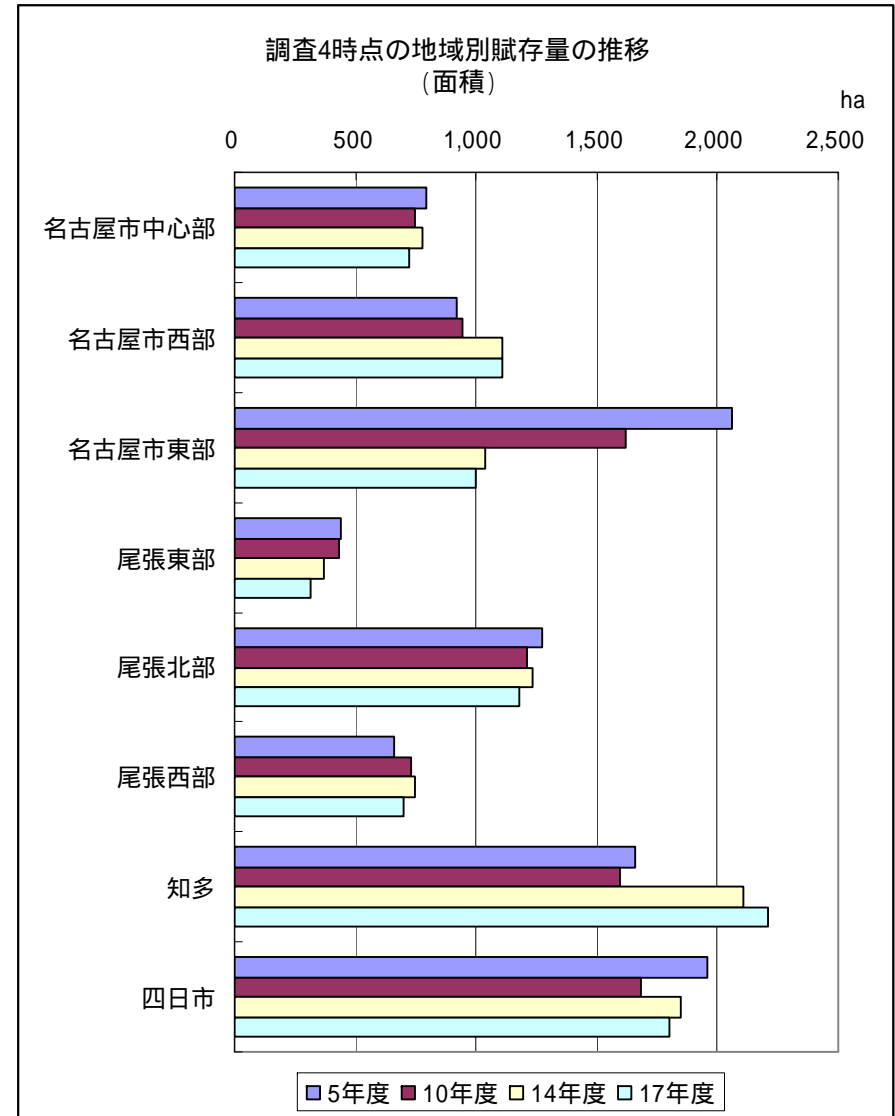
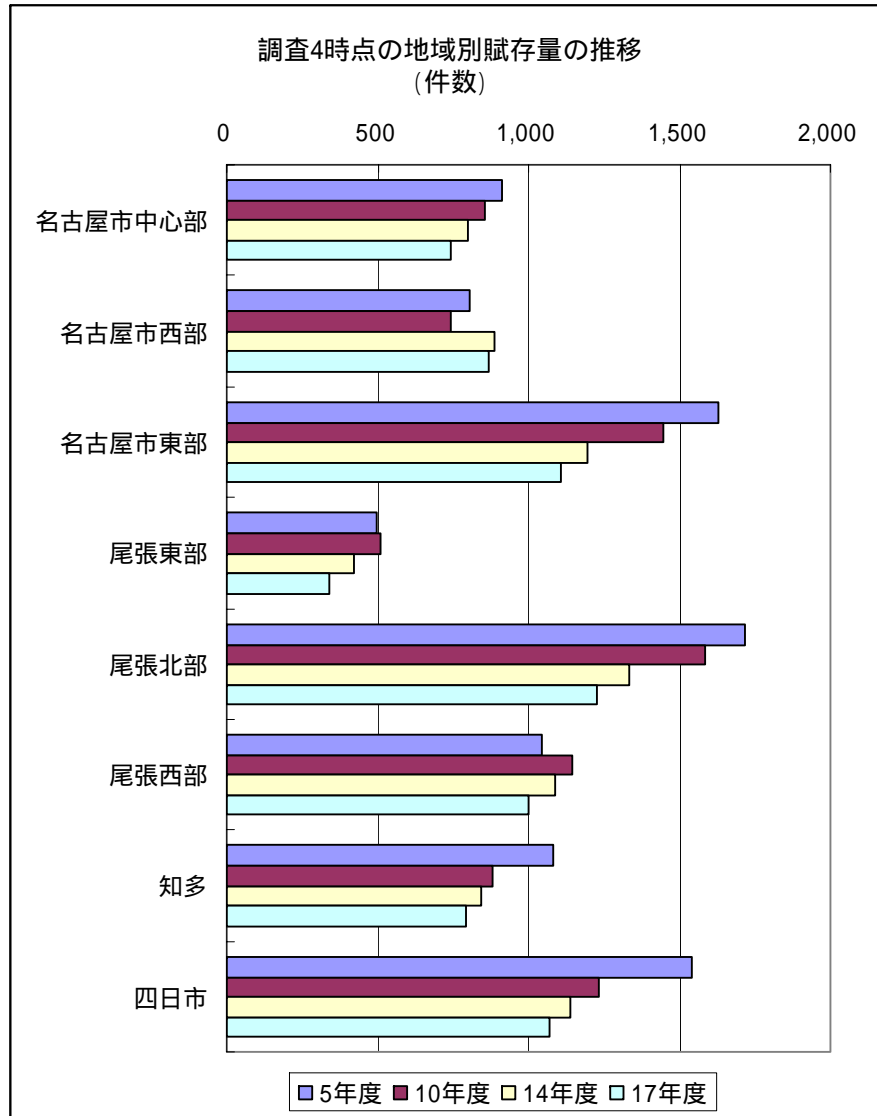
総数、種類別、規模別、地域別において、平成5年度～平成17年度までの賦存量の変化は以下にまとめる。

- ・総数は件数、面積とも減少している。件数では調査毎に一定の割合で減少してきているのに対し、面積では平成14年度において一端増加し、再び減少してきている。
- ・種類別では件数で農林地だけが減少し、平成5年度と比較し半数以下と大きく減少した。その他の種類は若干であるが増加している
- ・面積においても農林地は、6割以上大きく減少した。一方未利用地、工場・倉庫は大きく増加している。これらの傾向は、首都圏、近畿圏においてみられない傾向である。要因としては臨海部において埋め立てが進み、それらが工場や倉庫に土地利用転換されたと思われる。
- ・規模別では件数で2～5千㎡の小規模なものが3割近く減少し、以下面積規模が小さいほど減少率が高くなっている。
- ・面積においても面積規模が小さいほど減少率が高くなっているが、5万㎡以上においては11%増加している。
- ・地域別では、件数、面積ともに減少した地域がほとんどであるが、件数で名古屋市西部、面積で名古屋市西部、尾張西部、知多において増加している。

4 時点の賦存量の推移（種類別）



4 時点の賦存量の推移（地域別）



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(件)				増減			
		5年度	10年度	14年度	17年度	10年/5年	14年/10年	17年/14年	17年/5年
総数		9,219	8,390	7,707	7,152	-9.0%	-8.1%	-7.2%	-22.4%
種 類 別	未利用地	1,358	1,417	1,481	1,414	4.3%	4.5%	-4.5%	4.1%
	屋外利用地等	775	930	851	815	20.0%	-8.5%	-4.2%	5.2%
	住宅	757	809	794	785	6.9%	-1.9%	-1.1%	3.7%
	工場・倉庫	2,174	2,114	2,281	2,176	-2.8%	7.9%	-4.6%	0.1%
	農林地	4,155	3,120	2,300	1,962	-24.9%	-26.3%	-14.7%	-52.8%
規 模 別	2 - 5千㎡	5,381	4,825	4,326	3,946	-10.3%	-10.3%	-8.8%	-26.7%
	5千 - 1万㎡	2,130	1,970	1,874	1,730	-7.5%	-4.9%	-7.7%	-18.8%
	1 - 5万㎡	1,475	1,390	1,299	1,262	-5.8%	-6.5%	-2.8%	-14.4%
	5万㎡以上	233	205	208	214	-12.0%	1.5%	2.9%	-8.2%
用 途 地 域	住居系	5,911	5,256	4,385	3,918	-11.1%	-16.6%	-10.6%	-33.7%
	商業系	200	260	224	183	30.0%	-13.8%	-18.3%	-8.5%
	工業系	3,108	2,874	3,098	3,051	-7.5%	7.8%	-1.5%	-1.8%
地 域 別	名古屋市中心部	913	853	800	742	-6.6%	-6.2%	-7.3%	-18.7%
	名古屋市西部	805	739	889	870	-8.2%	20.3%	-2.1%	8.1%
	名古屋市東部	1,626	1,444	1,196	1,106	-11.2%	-17.2%	-7.5%	-32.0%
	尾張東部	499	507	424	341	1.6%	-16.4%	-19.6%	-31.7%
	尾張北部	1,715	1,585	1,331	1,228	-7.6%	-16.0%	-7.7%	-28.4%
	尾張西部	1,041	1,147	1,086	1,003	10.2%	-5.3%	-7.6%	-3.7%
	知多	1,082	883	845	794	-18.4%	-4.3%	-6.0%	-26.6%
	四日市	1,538	1,232	1,136	1,068	-19.9%	-7.8%	-6.0%	-30.6%

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			
		5 年度	10 年度	14 年度	17 年度	10 年/5 年	14 年/10 年	17 年/14 年	17 年/5 年
総数		9,764	8,968	9,225	9,036	-8.1%	2.9%	-2.0%	-7.5%
種 類 別	未利用地	881	986	1,023	1,232	11.9%	3.8%	20.4%	39.8%
	屋外利用地等	765	847	715	697	10.7%	-15.6%	-2.5%	-8.9%
	住宅	778	786	789	766	1.0%	0.4%	-2.9%	-1.5%
	工場・倉庫	4,176	4,215	5,322	5,202	0.9%	26.3%	-2.2%	24.6%
	農林地	3,163	2,135	1,376	1,139	-32.5%	-35.5%	-17.2%	-64.0%
規 模 別	2 - 5 千 m ²	1,744	1,574	1,437	1,308	-9.8%	-8.7%	-9.0%	-25.0%
	5 千 - 1 万 m ²	1,460	1,346	1,290	1,186	-7.8%	-4.2%	-8.1%	-18.8%
	1 - 5 万 m ²	2,813	2,658	2,454	2,380	-5.5%	-7.7%	-3.1%	-15.4%
	5 万 m ² 以上	3,747	3,390	4,043	4,163	-9.5%	19.3%	3.0%	11.1%
用 途 地 域	住居系	4,743	3,960	3,021	2,730	-16.5%	-23.7%	-9.6%	-42.4%
	商業系	105	163	162	175	55.9%	-0.8%	8.1%	67.2%
	工業系	4,916	4,845	6,042	6,131	-1.4%	24.7%	1.5%	24.7%
地 域 別	名古屋市中心部	796	748	778	724	-6.0%	4.0%	-7.0%	-9.1%
	名古屋市西部	921	942	1,107	1,112	2.3%	17.5%	0.5%	20.7%
	名古屋市東部	2,062	1,622	1,034	998	-21.3%	-36.2%	-3.5%	-51.6%
	尾張東部	438	429	368	317	-2.1%	-14.3%	-13.8%	-27.7%
	尾張北部	1,273	1,211	1,236	1,177	-4.9%	2.1%	-4.8%	-7.6%
	尾張西部	661	732	747	697	10.8%	2.0%	-6.6%	5.5%
	知多	1,658	1,599	2,108	2,209	-3.5%	31.8%	4.8%	33.3%
	四日市	1,955	1,686	1,847	1,802	-13.8%	9.6%	-2.4%	-7.8%