

都市計画概要 2013

第 2 編 名古屋の都市計画の現況

第 12 章 土地対策

12－1 国土利用計画法

12－2 公有地の拡大の推進に関する法律

12-1 国土利用計画法

(1) 経緯

昭和40年代後半に投機的土地取引の増大による地価の異常高騰、乱開発による自然環境の破壊等が発生し、これらの土地問題に対処するため、昭和49年6月、国土利用計画法が制定された。この法律は、国土利用計画と土地利用基本計画の作成、土地取引の規制(2,000㎡以上の土地取引の事前届出)、遊休土地に関する措置を講ずることにより、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とし、特に投機的な土地取引と地価の高騰を抑制することによって地価の安定を図ろうとするものである。

以後、地価はおおむね安定的に推移していたが、昭和58年頃から東京の都心商業地を中心に発生した地価の高騰が、大都市圏の商業地から周辺の住宅地にも波及し、さまざまな弊害を及ぼすようになった。このため、昭和62年の同法改正で監視区域制度が導入され、都道府県知事又は指定都市の長は指定区域内で届出対象面積を引き下げ、それまで対象となっていなかった小規模な土地取引についても届出を義務づけることができることとされた。

その後、バブル崩壊後の継続的な地価の下落傾向や土

地をめぐる経済・社会情勢の変化を背景として、土地政策の目標を「地価の抑制」から「土地の有効利用」へ転換することとなり、規制緩和を進め土地取引の活性化を図ることが重要となった。そこで、平成10年の同法改正で原則、事後届出制とされ、地価が相当程度上昇している区域に限り届出を事前とする注視区域制度が新たに創設された。

本市では、昭和63年1月に市内5区(千種・東・中村・中・名東区)の市街化区域を監視区域として指定し、届出対象面積を2,000㎡以上から300㎡以上に引き下げた。さらに、同年5月には監視区域を市内の市街化区域全域に拡大するとともに、平成2年6月からは届出対象面積を100㎡以上に引き下げた。

平成 5 年 1 月には市街化区域全域を対象に再指定を行ったが、平成 3、4 年頃をピークに地価が下落傾向に転じた状況等を踏まえ、平成 6 年 2 月からは届出対象面積を 300 ㎡以上に緩和した。その後も下落傾向が継続し、急激な再上昇のおそれも認められないことから、平成 7 年 1 月、監視区域全域について指定解除を行った。(図 2-12-1 参照)

なお、本市における区別総土地取引件数面積については、表2-12-4のとおりである。

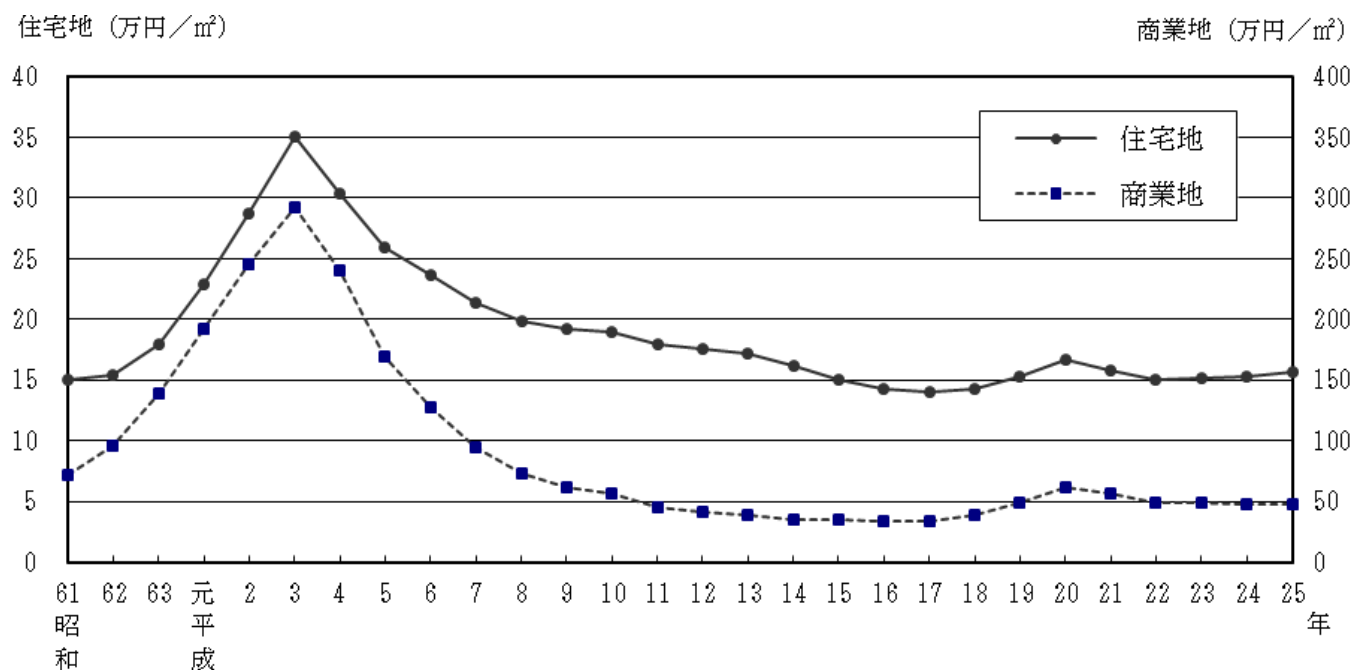


図 2-12-1 地価公示に基づく市内の地価の推移（平均価格）

表 2-12-2 住宅地の平均価格及び変動率の推移

内容 区	平均価格						平均変動率				
	平成20年	21年	22年	23年	24年	25年	21年	22年	23年	24年	25年
	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡
千種区	2 521	2 246	2 130	2 155	2 164	2 152	△10.1	△5.0	0.2	0.3	1.0
東区	2 747	2 545	2 375	2 391	2 446	2 856	△7.4	△6.4	1.0	2.4	1.1
北区	1 599	1 530	1 467	1 506	1 506	1 541	△4.0	△3.7	△0.2	—	—
西区	1 625	1 577	1 497	1 519	1 514	1 541	△4.2	△5.4	△0.5	△0.5	0.1
中村区	1 533	1 490	1 443	1 454	1 448	1 449	△3.4	△3.6	△0.1	△0.4	0.2
中区	2 205	2 120	1 970	2 000	3 500	4 105	△3.9	△7.1	—	—	0.2
昭和区	2 569	2 294	2 115	2 133	2 140	2 179	△10.5	△7.8	—	0.3	2.0
瑞穂区	2 230	2 058	1 937	1 946	1 945	1 963	△7.7	△6.0	△0.4	△0.1	0.8
熱田区	1 834	1 763	1 681	1 730	1 728	1 620	△3.9	△4.7	△0.3	△0.2	0.4
中川区	1 342	1 294	1 249	1 255	1 236	1 222	△3.3	△3.4	△0.2	△1.6	△0.6
港区	1 229	1 195	1 149	1 145	1 117	1 112	△2.7	△3.8	△0.4	△2.5	△1.7
南区	1 407	1 365	1 329	1 329	1 310	1 275	△2.9	△2.6	△0.2	△1.4	△1.0
守山区	1 198	1 178	1 137	1 136	1 135	1 135	△1.6	△3.4	△0.3	△0.1	—
緑区	1 217	1 211	1 192	1 202	1 216	1 268	△0.9	△1.5	1.3	1.1	1.8
名東区	1 917	1 817	1 729	1 727	1 733	1 731	△5.3	△4.8	—	0.3	0.2
天白区	1 588	1 514	1 459	1 454	1 455	1 486	△3.4	△3.6	△0.3	0.1	1.1
名古屋市	1 663	1 575	1 507	1 519	1 529	1 564	△4.2	△4.0	0.1	△0.1	0.4

表 2-12-3 商業地の平均価格及び変動率の推移

内容 区	平均価格						平均変動率				
	平成20年	21年	22年	23年	24年	25年	21年	22年	23年	24年	25年
	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡	円/㎡
千種区	3 925	3 457	3 113	3 090	3 065	3 103	△12.1	△10.1	△1.1	△0.6	△0.2
東区	6 835	5 943	4 958	4 907	4 761	5 064	△15.0	△14.2	△2.4	△1.4	△0.1
北区	2 288	2 135	2 123	2 023	2 009	1 943	△8.6	△7.2	△2.3	△0.6	△0.9
西区	2 975	2 651	2 411	2 373	2 337	2 264	△4.3	△7.4	△1.0	△1.7	△0.9
中村区	12 271	11 881	10 110	10 382	10 396	10 525	△6.0	△10.1	△0.5	△0.4	0.3
中区	12 622	10 904	8 846	8 829	8 590	8 710	△13.6	△15.7	△2.3	△2.3	△0.7
昭和区	2 969	2 669	2 438	2 438	2 449	2 473	△11.5	△8.5	△0.1	0.3	0.8
瑞穂区	2 583	2 401	2 206	2 178	2 167	2 164	△9.1	△8.1	△1.7	△0.5	△0.1
熱田区	3 362	3 223	2 908	2 939	2 988	2 863	△6.1	△8.5	0.1	0.6	0.4
中川区	1 778	1 658	1 570	1 572	1 559	1 535	△4.9	△4.2	△0.1	△0.8	△0.5
港区	1 624	1 580	1 465	1 450	1 427	1 410	△4.1	△4.9	△1.0	△1.7	△1.2
南区	1 501	1 433	1 380	1 376	1 357	1 346	△4.6	△3.6	△0.3	△1.3	△0.8
守山区	1 446	1 403	1 349	1 306	1 300	1 294	△2.4	△3.9	△1.3	△0.4	△0.4
緑区	1 431	1 400	1 372	1 403	1 417	1 517	△3.4	△2.1	0.6	0.8	1.3
名東区	2 478	2 293	2 140	2 126	2 114	2 107	△7.1	△6.4	△1.8	△0.5	△0.3
天白区	1 806	1 674	1 642	1 617	1 610	1 610	△7.5	△4.8	△1.1	△0.4	0.6
名古屋市	6 132	5 670	4 867	4 861	4 779	4 725	△9.1	△9.7	△1.3	△1.0	△0.3

表 2-12-4 区別総土地取引件数・面積

	平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		平成24年	
	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積	件数	面積
千種	1,402	(ha) 22.9	1,605	(ha) 15.9	1,616	(ha) 19.7	1,706	(ha) 19.4	1,692	(ha) 20.5
東	944	9.2	607	4.5	848	7.0	979	8.1	1,086	8.8
北	989	16.3	913	11.0	1,200	17.8	1,162	19.4	1,188	17.1
西	1,051	15.6	1,161	12.0	1,130	14.5	1,374	15.4	1,390	16.1
中村	1,050	15.6	974	12.4	1,138	16.4	1,088	16	1,088	18.4
中	1,426	8.7	1,327	6.2	1,128	7.8	1,281	8.1	1,409	9
昭和	837	14.3	917	11.0	872	10.8	852	13.8	1,002	21.1
瑞穂	764	12.3	858	11.2	839	9.7	948	11.9	959	12.1
熱田	437	5	710	4.8	538	6.2	603	6.8	585	5.7
中川	1,548	26.3	1,677	27.9	1,416	26.9	1,402	27.7	1,551	30.2
港	1,150	52.7	995	14.8	1,005	16.4	854	20.8	953	21.9
南	1,078	16.6	940	12.8	1,306	14.9	1,003	12.5	1,010	26.4
守山	1,440	34.7	1,484	37.6	1,551	35.8	1,412	29.2	1,468	30.3
緑	2,223	50	2,274	49.3	2,381	58.2	2,687	54.7	2,512	47.6
名東	1,260	22.6	1,338	22.1	1,274	23.6	1,341	21.8	1,479	25.8
天白	1,179	24.5	1,075	17.0	1,342	22.0	1,187	23.7	1,634	30.1
合計	18,778	347.3	18,855	270.4	19,584	307.7	19,879	309.3	21,006	341.1

(注) 合計面積は端数処理のため内訳の和と必ずしも合致しない。

(2) 事後届出制、許可制及び事前届出制

一定面積以上の土地（市街化区域で 2,000 ㎡、市街化調整区域で 5,000 ㎡）について土地売買等の契約を締結した場合は、権利取得者は契約締結後 2 週間以内に利用目的・取引価格等について届出をしなければならない。

市長は届出書が提出されると利用目的審査を行い、届出に係る利用目的が公表されている土地利用に関する計画に適合しない場合には、土地利用審査会の意見を聴いて、3 週間以内に利用目的について必要な変更をすべきことを勧告し、勧告に従わない場合は公表することができる。また、土地の利用目的について必要な助言を行うことができる。（表 2-12-5、表 2-12-6、表 2-12-7 参照）

事後届出制は地価が安定している状態での規制であり、地価が急激に上昇又はそのおそれがある等の場合は、以下のより強い規制によって地価の抑制を図ることができる。

規制区域制度（許可制）は、指定区域内においてすべての土地取引を許可制とする最も強い規制となっている。許可を得ないで締結した契約はその効力を生じない。

監視区域制度・注視区域制度（ともに事前届出制）は、指定区域内において契約の締結前に届出を義務づけ、土地の利用目的のみならず取引価格についても審査を行うものである。特に前者は、届出対象面積を引き下げることができる。

現在、本市ではいずれの区域も指定されていない。

(3) 遊休土地の利用促進

国土利用計画法の届出を経た土地が、取得後 2 年を経過してもなお低・未利用である場合において、市長は遊休土地である旨を通知し、遊休土地の利用又は処分に関する計画の届出をさせ、有効かつ適切な利用の促進に関し必要な助言をすることができる。また、届出に係る計画により行われる利用又は処分が、その土地の有効かつ適切な利用の促進を図るうえで支障があると認めるときは、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。また、所有者が勧告に従わないときは、地方公共団体、土地開発公社等が買取り協議を行うことができる。

現在、本市で遊休土地に指定されている土地はない。

表 2-12-5 国土利用計画法による土地売買等の届出（事後届出制）の区別処理状況

	平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		平成24年	
	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡
千 種	9	40,896	3	7,765	8	22,627	6	18,409	3	10,309
東	5	8,141	2	10,982	0	0	2	14,486	3	22,097
北	7	16,591	1	2,691	3	27,318	3	11,015	0	0
西	4	5,748	1	7,965	4	117,871	10	17,725	2	56,100
中 村	1	135	2	772	6	37,002	5	7,327	2	4,816
中	4	12,377	5	5,399	5	3,472	7	15,831	4	8,034
昭 和	2	12,638	2	6,677	1	294	3	16,730	6	89,323
瑞 穂	3	3,120	4	13,589	0	0	3	7,276	2	5,492
熱 田	2	5,592	2	4,939	1	3,053	0	0	2	4,653
中 川	2	10,643	3	3,420	8	54,206	124	129,707	6	96,212
港	8	91,293	3	11,608	6	19,773	6	59,268	7	67,287
南	8	22,122	2	14,798	2	5,104		0	3	81,802
守 山	6	23,035	2	65,526	5	26,678	5	31,408	5	20,197
緑	14	84,709	13	80,741	19	88,977	13	40,431	10	41,879
名 東	7	73,884	2	5,854	4	44,863	4	13,255	3	6,029
天 白	3	22,999	0	0	4	10,625	4	13,801	24	51,816
合 計	85	433,921	47	242,724	76	461,863	194	396,308	82	566,045

（注）合計面積は端数処理のため内訳の和と必ずしも合致しない。

表 2-12-6 国土利用計画法による土地売買等の届出（事後届出制）の用途別受理状況

	平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		平成24年	
	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡
住居系地域	45	289,475	29	197,471	48	223,650	83	159,724	42	279,861
商業系地域	21	44,024	10	27,399	7	10,807	16	35,980	16	64,110
準工業系地域	11	44,484	6	11,265	9	57,657	18	89,265	2	6,909
工業系地域	8	55,778	2	6,589	12	169,749	4	55,014	10	195,604
そ の 他	0	0	0	0	0	0	73	56,325	12	12,533
合 計	85	433,921	47	242,724	76	461,863	194	396,308	82	559,016

（注）合計面積は端数処理のため内訳の和と必ずしも合致しない。

表 2-12-7 国土利用計画法による土地売買等の届出（事後届出制）の利用目的別受理状況

	平成20年		平成21年		平成22年		平成23年		平成24年	
	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡	件数	面積 ㎡
住 宅	45	207,976	21	77,684	39	167,769	39	129,803	46	204,998
商 業 施 設	15	57,705	14	96,034	9	141,712	8	49,517	15	187,882
生 産 施 設	11	94,439	3	18,345	10	70,240	6	95,912	5	45,656
レジャー施設	1	34,945	2	13,970	3	38,814	1	6,182	2	5,511
ゴ ル フ 場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
別 荘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
林 業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
農業・畜産業	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資 産 保 有	2	5,533	2	4,571	2	22,300	9	16,334	2	19,817
そ の 他	11	33,324	5	32,119	13	210,218	131	98,559	12	102,091
合 計	85	433,921	47	242,724	76	461,863	194	396,308	82	565,955

（注）合計面積は端数処理のため内訳の和と必ずしも合致しない。

12-2 公有地の拡大の推進に関する法律

都市の健全な発展と秩序ある整備促進のため、必要な土地の先買いに関する制度を整備すること等を目的に、昭和47年6月、公有地の拡大の推進に関する法律が制定された。

この法律において、都市計画区域内で都市計画決定された道路、公園などの施設等にある200㎡以上の土地及び市街化区域内の5,000㎡以上の土地、その他の都市計画区域にあっては10,000㎡以上の土地を有償で譲渡しようとする者は、原則として市長に届出をしなければならない。

また、都市計画区域内で100㎡以上（防災再開発促進地区の区域内にある土地は50㎡以上）の土地を所有する者は市長へ買取りの申出をすることができる。なお、届出又は申出のあった土地について、市長は買取りを希望する地方公共団体等のうちから買取り協議を行う団体を定め、土地所有者に通知する。通知を受けた者は、正当な理由がない限り協議に応じなければならない。

申出等ができる土地の面積は当初300㎡以上であったが、土地の小規模化等の社会情勢の変化により、平成元年6月1日に200㎡以上に引き下げ、平成4年12月1日には100㎡以上へ再度引き下げた。

届出、申出処理状況は、表2-12-8のとおりである。

表2-12-8 公有地の拡大の推進に関する法律による届出・申出処理状況

年度	目的別	届 出		申 出		買取り協議成立	
		件数	面積	件数	面積	件数	面積
平成22	道路	16	14,312	0	0	0	0
	公園・緑地	10	4,204	10	13,981	10	12,462
	その他	14	244,503	3	398	3	398
	計	40	263,019	13	14,379	13	12,860
平成23	道路	17	9,566	1	1,493	0	0
	公園・緑地	9	8,698	16	13,248	14	11,595
	その他	12	159,415	3	5,630	2	293
	計	38	177,679	20	20,371	16	11,888
平成24	道路	10	4,773	0	0	0	0
	公園・緑地	9	31,834	13	8,549	12	8,219
	その他	12	174,648	3	24,385	2	344
	計	31	211,255	16	32,934	14	8,563