

第13回 静岡市土地利用審査会

令和7年1月28日（火）午後1時15分～

オンラインによる開催

（事務局配信場所：静岡市産学交流センター 演習室1）

次 第

1 開 会

2 事務局説明 （1）土地利用審査会の概要
 （2）地価の動向について
 （3）令和6年遊休土地調査の結果

3 質疑応答

4 閉 会

1 設置目的

土地の投機的取引や地価の高騰による土地取引に伴う弊害を除去し、乱開発防止や遊休土地の利用促進等を通じ計画的な土地利用を図ることを目的としている国土利用計画法（以下「国土法」という。）の規定に基づき、事務の適正な運用を確保するため、都道府県及び政令指定都市に合議制の附属機関として設置する。

2 委員の構成

委員は、土地利用や地価などの土地に関する事項について優れた知識と経験を有し、公共の福祉に関して公正な判断ができる者のうちから、市長が議会の同意を得て任命する。（国土法第39条第4項）

- (1) 委員の構成：法律実務、不動産鑑定、自然環境保全、都市計画、農業、林業等の各分野から選任する。（通達49国土利第2号）
- (2) 委員定数：5人以上（国土法第39条第2項）、7人以内（静岡市土地利用審査会条例第2条）※現在は6人で構成
- (3) 任期：3年間（静岡市土地利用審査会条例第3条）

3 主な職務

- (1) 土地売買等の届出に対して、その利用目的が土地利用計画に適合しない場合等、市長が勧告するに当たり意見を述べること。
- (2) 市長が注視区域及び監視区域を指定又は解除しようとする場合、あらかじめ意見を述べること。
- (3) 市長が規制区域を指定又は解除した場合、それが相当であるかどうか確認をすること。
- (4) 遊休土地の利用計画又は処分計画に対して、市長が勧告するに当たって意見を述べること。

【参考：国土法に基づく土地取引規制制度】

区域	右以外の区域	注視区域	監視区域	規制区域
届出（申請）時期	契約締結後（事後届出制）	契約締結前（事前届出制）		契約締結前（許可制）
対象面積	・市街化区域 ・その他の都市計画区域 ・都市計画区域外 2,000㎡以上 5,000㎡以上 10,000㎡以上	都道府県知事等が規則で定める面積以上		全ての土地
審査対象 （勧告・許可要件）	利用目的のみ	価格及び利用目的		
指定実績		制度創設（H10.9）以来 指定実績なし	・ピーク時（H5） 全国1,212市町村で指定 ・現在は東京都小笠原村のみ指定	制度創設（S49.12）以来 指定実績なし

1 地価公示と地価調査について

いずれも公的機関が実施する地価の調査として、一般の土地取引価格に指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の基準として活用されるなど、適正価格の形成に寄与している。

	価格の基準日	実施主体	全国調査 地点数 (直近調査)	静岡市内調査地点数（直近調査）				
				住宅地	商業地	工業地	林地	合計
地価公示	1月1日	国土交通省	26,000	84	37	11	0	132
地価調査	7月1日	都道府県	21,436	61	31	8	1	101

<用語の説明>

平均価格		調査地点ごとの1㎡当たりの価格の合計を当該調査地点数で除して求めたもの
変動率		変動率（％）＝（当年価格－前年価格）／前年価格×100
平均変動率		継続調査地点ごとの価格の変動率の合計を継続調査地点数で除して求めたもの
用途	住宅地	居住用の建物の敷地に供されている土地
	商業地	商業用の建物の敷地に供されている土地
	工業地	工場等の建物の敷地に供されている土地

2 令和6年地価調査の結果について

(1) 全国の地価の動向について

(単位:%)

	全用途平均						住宅地						商業地					
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R元	R2	R3	R4	R5	R6
全 国	0.4	▲0.6	▲0.4	0.3	1.0	1.4	▲0.1	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	0.9	1.7	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	2.4
三大都市圏	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9	0.9	▲0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2
東京圏	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6	1.1	▲0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0
大阪圏	1.9	0.0	▲0.3	0.7	1.8	2.9	0.3	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1	1.7	6.8	1.2	▲0.6	1.5	3.6	6.0
名古屋圏	1.9	▲0.8	0.5	1.8	2.6	2.9	1.0	▲0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	3.8	▲1.1	1.0	2.3	3.4	3.8
地方圏	▲0.3	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.3	0.4	▲0.5	▲0.9	▲0.7	▲0.2	0.1	0.1	0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.5	0.9
地方四市	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7
その他	▲0.5	▲1.0	▲0.8	▲0.4	0.0	0.2	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.2	▲1.0	▲1.0	▲0.5	0.1	0.5

※地方四市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

<全国平均>

- ・全用途平均・住宅地・商業地
→3年連続で上昇、上昇幅が拡大
 - ・工業地
→7年連続で上昇、上昇幅が拡大
- <地方四市を除く地方圏>
- ・住宅地
→下落が継続、下落幅は縮小
 - ・商業地及び工業地
→商業地は2年連続、工業地は4年連続で上昇、上昇幅が拡大
 - ・全用途平均
→平成4年以来32年ぶりに上昇

【国土交通省による分析】

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

①住宅地

- ・低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調で地価上昇が継続している。特に大都市圏の中心部などで地価上昇傾向が強まっている。
- ・高人気のリゾート地では、別荘、コンドミニウム、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。
- ・鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇幅が拡大した地点が見られる。

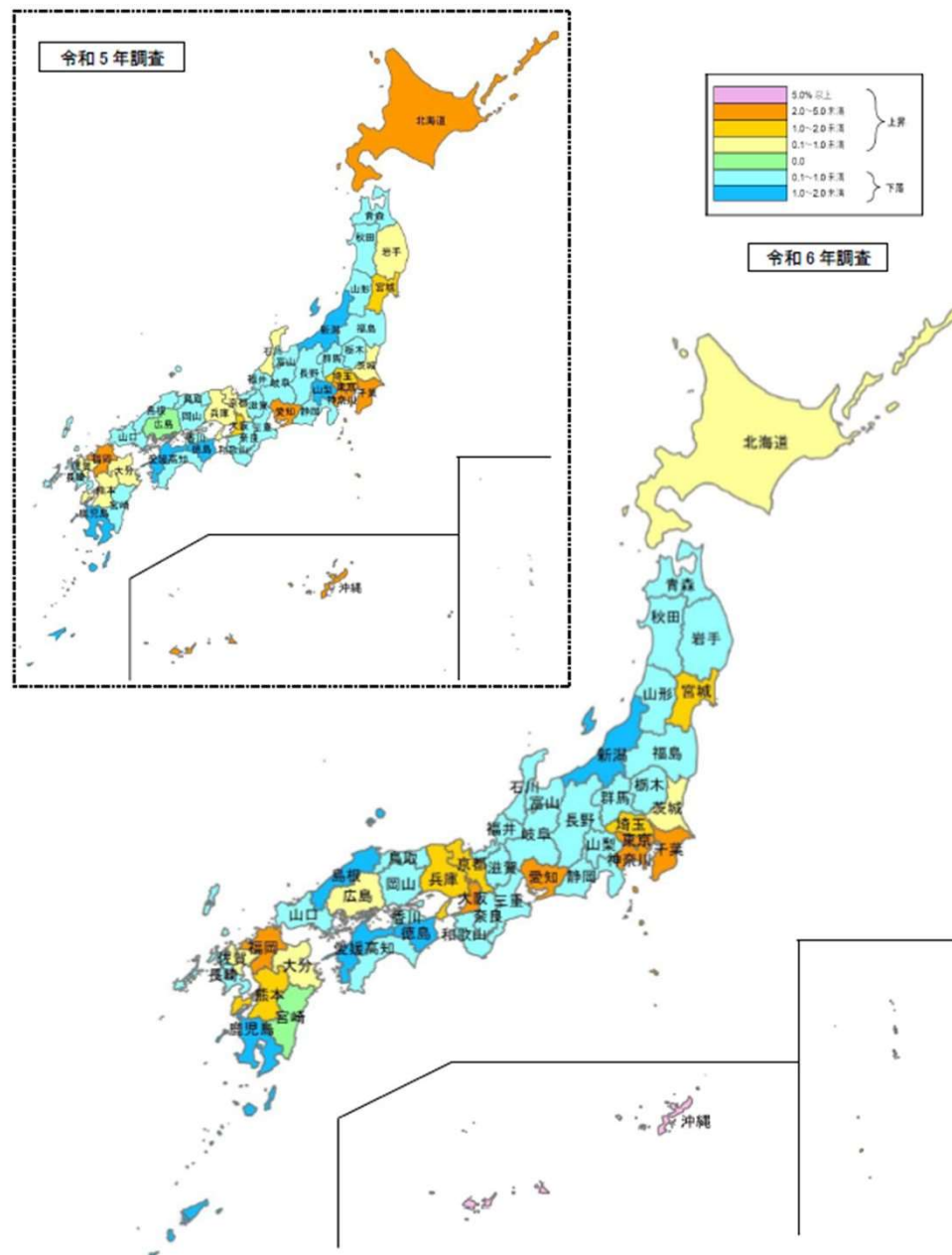
②商業地

- ・主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。
- ・外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点が見られる。
- ・都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

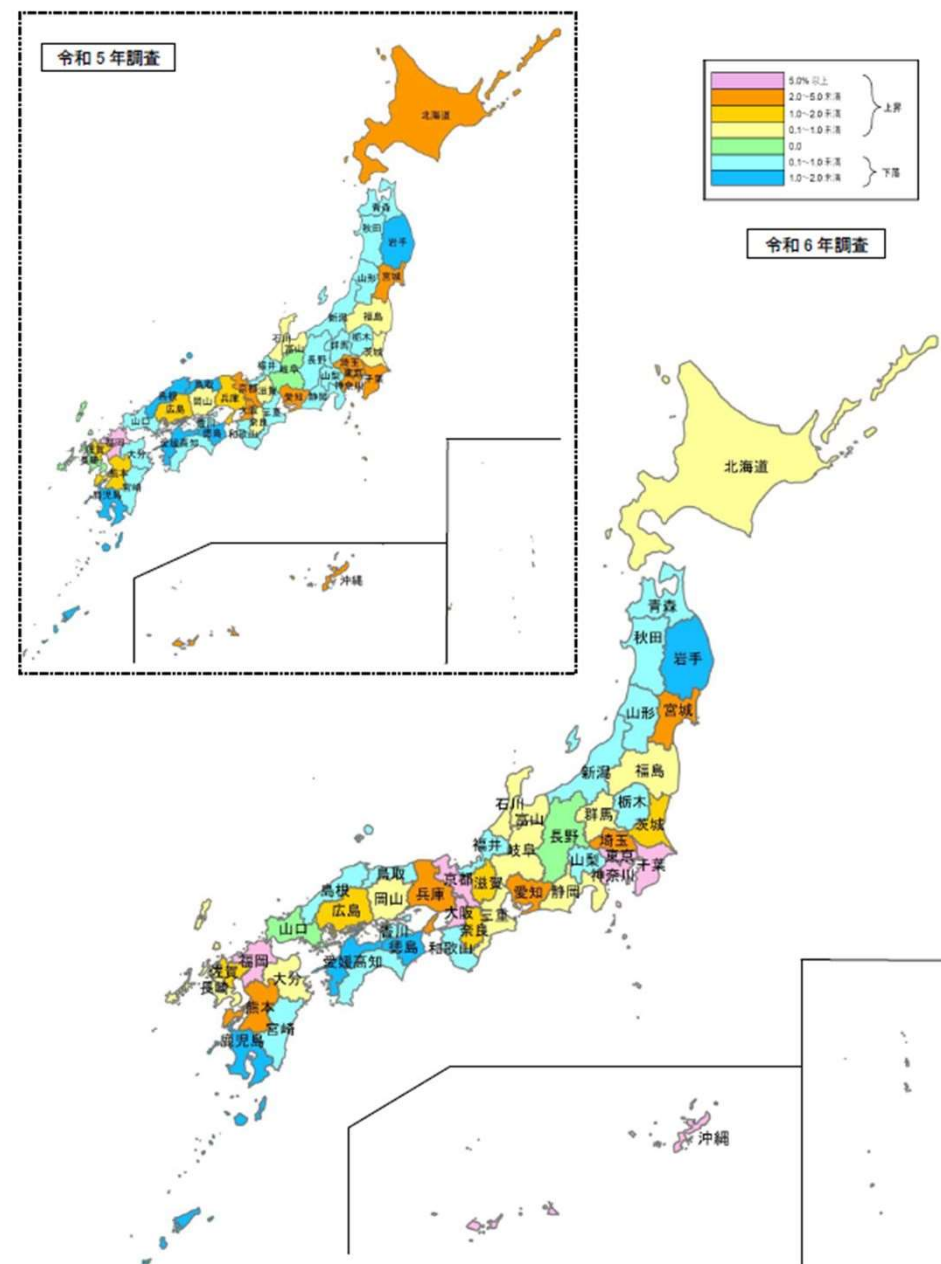
③工業地

- ・eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。

<住宅地の変動率>



<商業地の変動率>



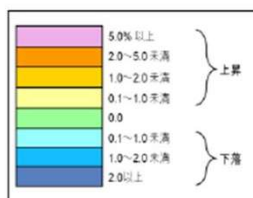
地価の動向について

令和6年地価調査 地価変動率の経年推移(住宅地)


国土交通省
 (注) 赤字 最小と最大の数値。

住宅地の変動率

凡 例



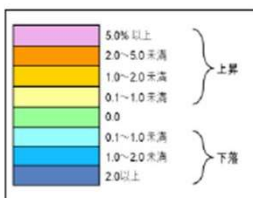
住宅地 都道府県名	平成28年 変動率	平成29年 変動率	平成30年 変動率	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	都道府県庁 所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率
全国	▲0.8	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	0.9	札幌市	6.1	6.1	7.4	11.8	12.5	3.6
北海道	▲1.7	▲1.4	▲1.0	▲0.5	▲0.5	0.3	1.8	2.2	0.2	青森市	▲0.4	▲0.6	▲0.4	▲0.2	0.3	0.8
青森県	▲2.0	▲1.5	▲1.2	▲1.1	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.6	▲0.4	盛岡市	0.7	0.4	1.2	1.4	3.2	2.6
岩手県	▲1.1	▲1.1	▲1.2	▲0.8	▲1.1	▲0.8	▲0.6	0.1	▲0.2	仙台市	6.0	3.7	3.6	5.9	7.1	6.3
宮城県	0.6	0.8	0.9	0.9	0.1	0.3	1.3	1.7	1.4	秋田市	0.0	0.1	0.1	0.9	1.6	1.9
秋田県	▲3.4	▲2.9	▲2.4	▲2.0	▲1.8	▲1.6	▲1.1	▲0.8	▲0.6	山形市	3.0	2.8	1.5	1.9	0.9	0.5
山形県	▲1.0	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.7	▲0.9	▲0.4	▲0.2	▲0.2	福島市	1.2	0.6	0.4	0.3	0.3	0.3
福島県	1.5	1.0	0.5	0.2	▲0.6	▲0.5	▲0.5	▲0.3	▲0.3	水戸市	▲0.4	▲0.7	▲0.5	▲0.2	▲0.1	0.0
茨城県	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲0.4	▲0.7	▲0.5	0.0	0.3	0.7	宇都宮市	0.4	0.0	0.3	0.5	0.8	0.8
栃木県	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲1.3	▲0.9	▲0.7	▲0.5	▲0.4	前橋市	▲0.5	▲0.8	▲0.7	▲0.6	▲0.5	▲0.2
群馬県	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲1.0	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.5	さいたま市	1.9	0.3	▲0.1	2.2	2.6	2.3
埼玉県	▲0.1	0.1	0.5	0.7	▲0.3	▲0.1	0.8	1.5	1.6	千葉市	0.8	0.2	0.4	1.5	2.6	4.2
千葉県	0.0	0.0	0.1	0.3	▲0.2	0.0	1.0	2.5	3.2	東京23区	4.6	1.4	0.5	2.2	4.2	6.7
東京都	1.5	1.8	2.4	2.5	0.2	0.2	1.5	3.0	4.6	横浜市	1.1	▲0.4	0.6	1.3	2.5	3.4
神奈川県	▲0.2	▲0.2	0.0	0.1	▲0.9	▲0.2	0.8	2.1	3.2	新潟市	0.6	0.0	0.1	0.4	0.7	0.2
新潟県	▲1.7	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲1.0	▲1.1	富山市	0.6	0.1	0.1	0.6	0.6	0.7
富山県	▲0.5	▲0.5	▲0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.5	▲0.4	▲0.4	▲0.4	金沢市	2.7	0.7	2.4	2.9	2.6	2.4
石川県	▲0.9	▲0.7	▲0.4	0.4	▲1.1	0.3	0.9	0.6	▲0.3	福井市	▲0.7	▲0.8	▲0.5	▲0.2	0.1	0.1
福井県	▲1.9	▲1.8	▲1.8	▲1.6	▲1.7	▲1.3	▲1.2	▲0.9	▲0.7	甲府市	▲1.1	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.5	▲0.4
山梨県	▲2.3	▲2.1	▲1.8	▲1.4	▲1.6	▲1.3	▲1.2	▲1.1	▲0.9	長野市	▲0.4	▲1.2	▲0.8	▲0.6	▲0.3	0.1
長野県	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.8	▲1.1	▲0.9	▲0.7	▲0.5	▲0.2	岐阜市	▲0.3	▲1.3	▲1.0	▲0.5	▲0.3	▲0.3
岐阜県	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲1.4	▲2.0	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲0.8	静岡市	▲0.8	▲1.8	▲0.7	▲0.3	0.1	0.6
静岡県	▲1.1	▲1.2	▲1.1	▲1.0	▲1.6	▲1.2	▲0.9	▲0.5	▲0.3	名古屋市	2.1	▲0.8	1.3	3.1	3.9	4.3
愛知県	0.4	0.4	0.6	0.9	▲0.7	0.2	1.5	2.1	2.3	津市	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲0.2	0.2	0.5
三重県	▲2.4	▲2.4	▲2.0	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.0	▲0.5	▲0.3	大津市	▲0.4	▲1.0	▲0.8	▲0.1	0.3	0.7
滋賀県	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.8	▲1.5	▲1.3	▲0.9	▲0.4	▲0.2	京都市	2.0	0.1	▲0.1	0.6	1.7	2.6
京都府	▲0.4	▲0.3	0.0	0.1	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.5	1.1	大阪市	1.0	0.3	0.2	1.1	2.5	4.5
大阪府	0.0	0.0	0.2	0.4	▲0.3	▲0.2	0.4	1.3	2.0	神戸市	0.7	0.2	0.1	1.2	2.4	3.2
兵庫県	▲1.0	▲1.2	▲1.1	▲0.8	▲1.1	▲0.8	▲0.1	0.6	1.2	奈良市	0.3	▲0.3	▲0.1	0.5	1.1	1.1
奈良県	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲1.1	▲1.3	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.7	和歌山市	▲0.4	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.1	0.2
和歌山県	▲2.0	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲1.4	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.6	鳥取市	▲1.3	▲1.5	▲1.0	▲0.8	▲0.7	▲0.7
鳥取県	▲2.0	▲1.7	▲1.2	▲1.0	▲1.3	▲1.1	▲0.9	▲0.8	▲0.7	松江市	▲0.4	▲0.3	▲0.4	▲0.1	0.0	0.1
島根県	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲1.2	▲1.2	▲1.1	▲1.0	▲0.9	▲1.0	岡山市	0.6	0.3	▲0.1	0.6	1.1	1.4
岡山県	▲1.4	▲1.2	▲1.0	▲1.0	▲1.1	▲1.1	▲0.7	▲0.5	▲0.3	広島市	2.2	0.8	0.7	1.2	1.4	1.7
広島県	▲0.8	▲0.4	0.0	0.1	▲0.6	▲0.7	▲0.3	0.0	0.2	山口市	▲0.3	▲0.4	▲0.3	▲0.2	▲0.1	0.0
山口県	▲1.9	▲1.3	▲0.9	▲0.6	▲0.7	▲0.6	▲0.5	▲0.3	▲0.1	徳島市	0.3	▲0.3	▲0.3	▲0.2	▲0.1	0.0
徳島県	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲1.0	▲1.4	▲1.3	▲1.2	▲1.1	▲1.1	高松市	0.3	▲0.3	▲0.5	▲0.3	0.0	0.2
香川県	▲1.2	▲0.8	▲0.5	▲0.3	▲0.8	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.4	松山市	▲0.6	▲0.8	▲0.8	▲0.6	▲0.4	▲0.4
愛媛県	▲2.9	▲2.5	▲1.7	▲1.5	▲1.6	▲1.6	▲1.5	▲1.4	▲1.2	高知市	▲0.3	▲0.7	▲0.5	▲0.2	0.1	0.2
高知県	▲1.1	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.6	▲0.5	福岡市	5.3	3.5	4.4	6.5	8.2	9.5
福岡県	0.0	0.5	1.1	1.7	0.8	1.5	2.5	3.3	3.8	佐賀市	0.8	0.5	0.4	1.0	1.5	1.7
佐賀県	▲1.7	▲1.0	▲0.6	▲0.4	▲0.5	▲0.3	0.1	0.5	0.7	長崎市	0.2	▲0.3	▲0.2	0.0	0.1	0.2
長崎県	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲1.2	▲1.0	▲0.7	▲0.4	▲0.2	熊本市	1.3	0.7	0.8	1.2	1.8	2.3
熊本県	▲1.1	▲0.4	0.0	0.1	▲0.3	▲0.2	0.2	0.7	1.0	大分市	1.7	2.0	1.9	2.6	3.8	3.8
大分県	▲1.1	▲0.6	▲0.3	0.1	0.1	0.0	0.2	0.7	0.8	宮崎市	0.3	0.1	0.1	0.3	0.5	0.8
宮崎県	▲0.9	▲0.8	▲0.7	▲0.6	▲0.7	▲0.5	▲0.4	▲0.2	0.0	鹿児島市	0.2	▲0.3	▲0.3	0.0	0.3	0.5
鹿児島県	▲2.4	▲2.0	▲1.6	▲1.3	▲1.5	▲1.4	▲1.3	▲1.2	▲1.1	那覇市	14.8	6.8	0.6	1.1	3.3	4.3
沖縄県	1.9	2.4	4.0	6.3	4.0	1.6	2.7	4.9	5.8							

令和6年地価調査 地価変動率の経年推移(商業地)



商業地の変動率

凡 例



商業地 都道府県名	平成28年 変動率	平成29年 変動率	平成30年 変動率	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率	都道府県庁 所在地	令和元年 変動率	令和2年 変動率	令和3年 変動率	令和4年 変動率	令和5年 変動率	令和6年 変動率
全国	0.0	0.5	1.1	1.7	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	2.4	札幌市	11.0	6.6	4.2	7.8	11.9	7.6
北海道	▲1.0	▲0.5	0.1	0.7	▲0.4	▲0.6	0.8	2.2	0.9	青森市	0.3	▲0.5	▲0.6	▲0.3	1.2	1.6
青森県	▲2.3	▲1.7	▲1.3	▲1.0	▲1.2	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	盛岡市	0.8	0.4	▲0.6	0.2	1.7	1.8
岩手県	▲2.5	▲2.2	▲2.0	▲1.6	▲1.8	▲1.9	▲1.7	▲1.2	▲1.1	仙台市	10.5	6.9	3.7	5.7	7.8	7.9
宮城県	3.4	4.0	4.7	4.9	3.0	1.6	2.7	3.9	4.3	秋田市	0.2	0.2	0.2	0.9	1.8	2.8
秋田県	▲3.8	▲3.1	▲2.6	▲2.1	▲2.1	▲1.8	▲1.3	▲0.7	▲0.3	山形市	1.0	0.8	0.1	1.2	0.8	0.9
山形県	▲1.6	▲1.4	▲1.2	▲1.1	▲1.1	▲1.3	▲0.7	▲0.4	▲0.2	福島市	1.8	0.4	0.0	0.4	0.9	2.8
福島県	0.4	0.2	0.2	0.2	▲0.8	▲0.7	▲0.5	0.1	0.6	水戸市	▲0.3	▲0.8	▲0.5	0.0	0.3	0.3
茨城県	▲1.2	▲0.7	▲0.4	▲0.2	▲0.7	▲0.2	0.3	0.6	1.4	宇都宮市	0.7	0.2	0.2	0.4	0.6	0.7
栃木県	▲1.3	▲1.1	▲0.8	▲0.6	▲1.5	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲0.4	前橋市	▲0.1	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.4	0.2
群馬県	▲0.6	▲0.4	▲0.3	▲0.1	▲0.9	▲0.9	▲0.8	▲0.4	0.2	さいたま市	4.5	1.7	▲0.1	2.7	3.7	4.5
埼玉県	0.2	0.5	1.3	1.8	0.0	▲0.3	1.0	2.0	2.7	千葉市	3.6	2.3	0.5	3.0	4.6	6.7
千葉県	0.8	1.2	1.6	2.8	1.4	0.4	2.0	3.7	5.0	東京23区	8.4	1.8	▲0.3	2.2	5.1	9.7
東京都	4.1	4.9	5.9	6.8	1.3	▲0.3	2.0	4.5	8.4	横浜市	3.8	0.9	1.8	2.7	5.3	7.4
神奈川県	1.3	1.5	2.0	2.5	0.2	0.8	1.9	4.3	6.2	新潟市	1.0	▲0.6	0.2	0.9	1.2	1.3
新潟県	▲2.1	▲1.7	▲1.2	▲0.8	▲1.5	▲1.3	▲0.9	▲0.8	▲0.7	富山市	1.0	0.4	0.5	1.3	1.9	2.0
富山県	▲0.1	▲0.1	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.1	0.4	0.3	金沢市	6.2	▲1.4	▲0.5	1.0	2.4	4.1
石川県	0.6	0.4	0.5	1.3	▲1.9	▲1.1	▲0.3	0.5	0.7	福井市	▲0.1	▲0.4	▲0.3	0.2	0.6	1.2
福井県	▲1.8	▲1.6	▲1.7	▲1.5	▲1.7	▲1.4	▲1.1	▲0.8	▲0.4	甲府市	▲0.4	▲0.7	▲0.7	▲0.4	▲0.2	0.0
山梨県	▲2.3	▲1.9	▲1.5	▲1.0	▲1.4	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲0.3	長野市	▲0.3	▲0.8	▲1.1	▲0.6	▲0.2	0.2
長野県	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲1.0	▲1.1	▲1.3	▲1.0	▲0.4	0.0	岐阜市	0.0	▲1.8	▲1.4	▲0.3	0.5	0.6
岐阜県	▲1.2	▲1.1	▲0.9	▲0.9	▲2.2	▲1.9	▲0.9	0.0	0.6	静岡市	0.7	▲1.7	▲0.3	0.2	0.4	1.0
静岡県	▲0.7	▲0.6	▲0.3	▲0.1	▲1.7	▲1.2	▲0.6	▲0.2	0.3	名古屋市	7.5	▲1.5	3.2	4.4	5.3	5.8
愛知県	2.4	2.4	3.1	3.7	▲1.1	1.0	2.3	3.4	3.6	津市	0.1	▲0.7	▲1.2	▲0.3	0.4	0.7
三重県	▲2.3	▲2.0	▲1.4	▲0.9	▲1.3	▲1.6	▲0.8	▲0.1	0.4	大津市	2.0	0.4	0.4	1.1	1.9	2.2
滋賀県	0.2	0.1	0.2	0.4	▲0.5	▲0.5	0.0	0.6	1.0	京都市	11.5	1.4	▲0.4	2.5	4.9	8.9
京都府	3.3	5.7	7.5	7.1	0.4	▲0.6	1.4	3.0	5.7	大阪市	13.1	2.6	▲2.0	1.7	5.5	10.6
大阪府	4.7	5.0	5.7	8.7	1.8	▲0.9	1.6	4.3	7.3	神戸市	5.5	1.3	▲1.1	1.5	4.2	5.4
兵庫県	0.0	0.2	0.9	1.5	▲0.1	▲0.6	0.4	1.7	2.8	奈良市	4.4	1.3	▲2.0	1.5	4.2	4.9
奈良県	0.0	0.3	0.7	0.9	▲0.2	▲1.1	0.0	0.9	1.2	和歌山市	0.3	▲0.1	▲0.5	▲0.1	0.3	0.4
和歌山県	▲1.7	▲1.3	▲1.1	▲0.7	▲1.1	▲1.2	▲0.9	▲0.5	▲0.2	鳥取市	▲1.3	▲2.1	▲1.9	▲1.8	▲1.7	▲1.4
鳥取県	▲2.0	▲1.4	▲0.9	▲0.8	▲1.7	▲1.5	▲1.3	▲1.1	▲0.9	松江市	▲0.7	▲0.9	▲1.0	▲0.6	▲0.2	0.3
島根県	▲2.3	▲1.9	▲1.6	▲1.3	▲1.3	▲1.3	▲1.1	▲1.0	▲0.9	岡山市	2.1	1.1	0.3	1.9	2.5	2.9
岡山県	▲1.0	▲0.5	▲0.2	▲0.1	▲0.4	▲0.7	0.2	0.7	0.9	広島市	5.7	2.8	1.7	3.2	4.0	3.8
広島県	0.3	0.7	1.3	1.7	0.1	▲0.2	0.7	1.3	1.5	山口市	0.7	▲0.2	0.6	0.5	0.4	0.5
山口県	▲2.1	▲1.5	▲0.9	▲0.7	▲0.9	▲0.8	▲0.6	▲0.3	0.0	徳島市	0.1	▲1.3	▲0.7	▲0.5	▲0.3	0.1
徳島県	▲2.2	▲1.8	▲1.6	▲1.5	▲2.0	▲1.8	▲1.7	▲1.6	▲1.4	高松市	0.8	▲0.2	▲0.8	▲0.4	0.1	0.5
香川県	▲1.5	▲0.7	▲0.2	0.0	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	松山市	0.3	▲0.2	▲0.5	▲0.3	0.1	0.4
愛媛県	▲2.8	▲2.4	▲1.6	▲1.4	▲1.8	▲1.7	▲1.5	▲1.3	▲1.0	高知市	▲0.4	▲1.1	▲1.0	▲0.7	▲0.2	0.0
高知県	▲1.5	▲1.3	▲1.0	▲0.9	▲1.4	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	福岡市	12.8	7.5	7.7	9.6	11.2	13.2
福岡県	1.1	2.3	3.1	4.0	2.1	2.7	4.0	5.3	6.7	佐賀市	1.7	0.9	0.7	1.4	4.2	5.5
佐賀県	▲1.7	▲0.9	▲0.3	▲0.1	▲0.5	▲0.4	0.1	1.3	1.7	長崎市	4.8	1.6	1.5	1.9	2.0	2.0
長崎県	▲1.4	▲0.8	▲0.3	0.0	▲0.9	▲0.8	▲0.4	0.0	0.3	熊本市	5.9	2.1	0.6	1.1	2.9	4.0
熊本県	▲1.2	0.1	1.5	1.7	0.1	▲0.5	0.1	1.7	2.8	大分市	1.3	0.4	0.1	0.6	1.2	1.9
大分県	▲1.5	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.0	▲1.2	▲0.8	▲0.4	0.1	宮崎市	▲0.1	▲0.4	▲0.3	▲0.2	0.4	1.1
宮崎県	▲1.9	▲1.7	▲1.4	▲1.2	▲1.4	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲0.3	鹿児島市	1.3	0.1	▲0.2	0.2	0.4	1.0
鹿児島県	▲3.0	▲2.3	▲1.6	▲1.3	▲1.7	▲1.8	▲1.5	▲1.3	▲1.0	那覇市	25.2	10.2	▲0.4	0.1	4.5	5.6
沖縄県	3.2	4.2	7.3	12.0	6.2	0.7	1.9	4.8	6.1							

地価の動向について

イ 価格・変動率の上位及び下位の地点＜全国＞

＜価格（円／㎡）＞

【住宅地】

価格上位

	地点（地番）	価格
1	東京都港区赤坂一丁目1424番1	5,560,000
2	東京都千代田区六番町6番1外	4,620,000
3	東京都千代田区三番町9番4	3,580,000
4	東京都千代田区麹町二丁目10番4外	2,990,000
5	東京都港区六本木五丁目367番1 ほか1地点	2,650,000

価格下位

	地点（地番）	価格
1	北海道沙流郡平取町字荷負85番8	680
2	北海道紋別郡西興部村字上興部124番	760
3	北海道空知郡南富良野町字金山447番	840
4	新潟県上越市板倉区久々野字森ノ木2829番3外	980
5	新潟県上越市牧区棚広字居平1813番外	1,000

【商業地】

価格上位

	地点（地番）	価格
1	東京都中央区銀座二丁目2番19外	42,100,000
2	東京都中央区銀座六丁目4番13外	30,000,000
3	東京都港区北青山三丁目33番2	29,000,000
4	東京都千代田区丸の内三丁目2番外	27,000,000
5	東京都千代田区大手町一丁目5番39外	25,700,000

価格下位

	地点（地番）	価格
1	北海道歌志内市字本町1027番37	2,150
2	北海道空知郡上砂川町字上砂川町48番6	2,300
3	北海道雨竜郡幌加内町字幌加内4625番	2,350
4	北海道樺戸郡浦臼町字浦臼内172番46	2,750
5	北海道夕張市清水沢三丁目2番 ほか1地点	2,900

【工業地】

価格上位

	地点（地番）	価格
1	東京都大田区東海二丁目7番1	778,000
2	東京都港区港南五丁目4番4	625,000
3	東京都大田区平和島三丁目13番3	568,000
4	東京都江東区東雲二丁目9番42	556,000
5	東京都江東区新砂一丁目631番16外	475,000

価格下位

	地点（地番）	価格
1	北海道根室市北浜町一丁目5番1外内	2,200
2	青森県三戸郡南部町大字法師岡字仁右門山3番12	2,300
3	青森県上北郡東北町字柳沢59番149外	2,400
4	北海道岩見沢市東町191番4外	2,700
5	秋田県横手市安本字南御所野10番18外	2,700

※同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの（次ページ以降も同じ）

＜変動率（％）＞

【住宅地】

上昇率上位

	地点（地番）	変動率
1	沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	29.0
2	沖縄県宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	26.1
3	北海道千歳市栄町五丁目3番外内	23.5
4	沖縄県宮古島市平良字西里アラハ1537番3	23.4
5	北海道千歳市東雲町五丁目52番	23.4

下落率上位

	地点（地番）	変動率
1	石川県輪島市河井町壺五部90番56外	▲ 14.8
2	石川県輪島市門前町館11番1外	▲ 13.8
3	石川県鳳珠郡穴水町字由比ヶ丘は28番	▲ 13.8
4	石川県鳳珠郡能登町字鶴川式〇字35番5	▲ 13.7
5	石川県鳳珠郡能登町字松波壺〇字69番	▲ 13.3

【商業地】

上昇率上位

	地点（地番）	変動率
1	熊本県菊池郡大津町大字室字門出176番4	33.3
2	熊本県菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	33.3
3	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	32.5
4	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外	30.2
5	熊本県菊池郡大津町大字引水字三吉原750番2外	28.0

下落率上位

	地点（地番）	変動率
1	石川県輪島市新橋通八字2番18	▲ 17.1
2	石川県輪島市門前町清水壺2番	▲ 16.3
3	石川県鳳珠郡能登町字松波壺〇字26番1	▲ 14.7
4	石川県珠洲市飯田町壺壺部67番5	▲ 14.2
5	石川県鳳珠郡能登町字宇出津4字10番1	▲ 12.5

【工業地】

上昇率上位

	地点（地番）	変動率
1	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	33.3
2	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	32.3
3	熊本県合志市幾久富字山下1600番3	29.5
4	千葉県船橋市西浦二丁目6番2外	28.6
5	千葉県市川市高谷新町9番5外	28.5

下落率上位

	地点（地番）	変動率
1	石川県輪島市山岸町ろ38番外	▲ 12.9
2	石川県七尾市佐味町ハ15番1	▲ 6.7
3	島根県益田市高津七丁目1128番133	▲ 4.1
4	福島県会津若松市神指町大字南四合字幕内西321番5	▲ 3.8
5	鹿児島県いちき串木野市日出町11660番外	▲ 3.7

2 令和6年地価調査結果について

(2) 静岡県内の地価の動向について

(1) 平均価格、平均変動率

(単位:円/㎡、%)

区分	平均価格		平均変動率		調査地点数(継続)		令和6年 地方圏 平均変動率	令和6年 全国 平均変動率
	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年		
住宅地	64,300	64,100	▲0.3	▲0.5	410(410)	410(409)	0.1	0.9
商業地	142,600	140,800	0.3	▲0.2	149(149)	149(147)	0.9	2.4
工業地	46,400	46,000	0.6	0.3	26(26)	26(24)	2.4	3.4
全用途	83,500	82,800	▲0.1	▲0.4	585(585)	585(580)	0.4	1.4
林地	418	423	▲1.0	▲1.0	25(24)	25(25)	(未公表)	▲1.0

- 住宅地及び商業地
→16年連続で下落、下落幅は縮小
- 商業地
→16年ぶりに上昇
- 工業地
→3年連続で上昇、上昇幅が拡大
- 全用途平均
→16年連続で下落、下落幅は縮小

【静岡県による分析】

住宅地は、過疎化の進行する地域等で下落が続く一方、住環境や利便性の良い地域等では上昇している。商業地は、観光客でにぎわう地域や顧客の回遊性の高い地域、工業地は、高速道路インターに近い交通利便性の良い地域を中心に需要が堅調で、地価は上昇傾向となっている。

(2) 平均変動率の市町順位 ※市町名右の()内は継続地点数

上位(全用途)			下位(全用途)		
順位	市町名	平均変動率(%)	順位	市町名	平均変動率(%)
1	熱海市(11)	2.1	1	川根本町(5)	▲2.8
2	三島市(14)	1.0	2	松崎町(3)	▲2.8
3	静岡市(100)	0.7	3	伊豆市(11)	▲2.4
4	長泉町(5)	0.6	4	西伊豆町(5)	▲2.2
5	藤枝市(22)	0.4	5	東伊豆町(3)	▲1.7

- 平均変動率上位
首都圏に近く新幹線駅のある熱海市及び三島市、生活利便性の良い住宅地の上昇が続く静岡市、JR三島駅に近い長泉町、駅周辺での土地需要が旺盛な藤枝市となっている。
- 平均変動率下位
過疎地域や沿岸部地域を含む市町が占めている。

(3) 市町別最高価格地点の順位

	地点(地番)	価格(円)	変動率(%)
〈住宅地〉	1 葵区西草深町19番7	317,000	3.9 ← 36年連続 価格県内1位
	2 三島市大宮町2丁目3547番2	172,000	3.0
	3 浜松市中央区山手町4899番6外	166,000	0.0
	4 沼津市米山町507番11	152,000	0.7
	5 駿東郡長泉町竹原字堂免318番33	141,000	1.4

	地点(地番)	価格(円)	変動率(%)
〈商業地〉	1 葵区呉服町2丁目6番8	1,450,000	1.4 ← 26年連続 価格県内1位
	2 浜松市中央区鍛冶町320番18外	623,000	3.0
	3 三島市一番町2700番6外	336,000	2.4
	4 沼津市大手町5丁目57番2外	276,000	▲0.4
	5 熱海市田原本町184番5	251,000	14.1

地価の動向について

市区町別平均変動率・平均価格（住宅地）

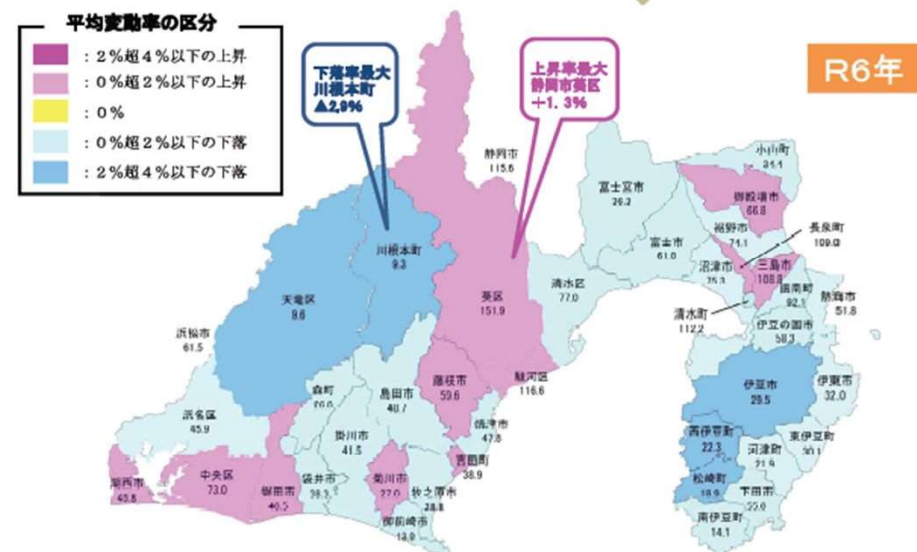


注)

- 1 平均変動率は、「平均変動率の区分」による各市区町の着色のとおりに。
- 2 平均価格（単位：千円/㎡）は、各市区町の地図内に記載。

平均変動率の区分

- ：2%超4%以下の上昇
- ：0%超2%以下の上昇
- ：0%
- ：0%超2%以下の下落
- ：2%超4%以下の下落



市区町別平均変動率・平均価格（商業地）

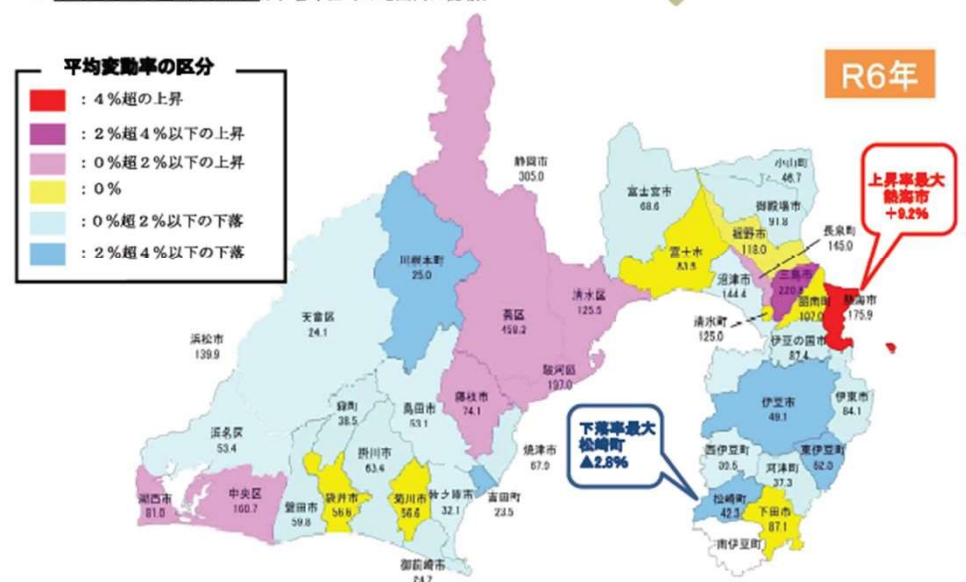


注)

- 1 平均変動率は、「平均変動率の区分」による各市区町の着色のとおりに。
(南伊豆町は商業地の調査地点がないため、着色なし。)
- 2 平均価格（単位：千円/㎡）は、各市区町の地図内に記載。

平均変動率の区分

- ：4%超の上昇
- ：2%超4%以下の上昇
- ：0%超2%以下の上昇
- ：0%
- ：0%超2%以下の下落
- ：2%超4%以下の下落



イ 価格・変動率の上位及び下位の地点＜静岡県内＞ ※赤字は静岡市内の地点

< 価格 (円/㎡) >

【住宅地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	葵区西草深町19番7	317,000
2	葵区東草深町12番2	276,000
3	葵区城東町23番8	220,000
4	駿河区中田二丁目204番3	207,000
5	葵区安東三丁目142番4	205,000

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	浜松市天竜区龍山町下平山字馬場247番9	1,210
2	浜松市天竜区龍山町倉字外562番15	3,030
3	榛原郡川根本町奥泉字前開土318番2	3,500
4	浜松市天竜区春野町石打松下字堀田158番11外	4,820
5	裾野市須山字藤原2255番1628	6,300

【商業地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	葵区呉服町二丁目6番8	1,450,000
2	葵区御幸町6番11	1,420,000
3	葵区昭和町4番3	721,000
4	浜松市中央区鍛冶町320番18外	623,000
5	葵区栄町2番5	614,000

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	浜松市天竜区佐久間町浦川2846番32外	9,900
2	浜松市天竜区水窪町奥領家2581番外	10,500
3	掛川市横須賀字中本町573番	15,800
4	掛川市大坂字與惣455番1	22,200
5	榛原郡吉田町住吉字松原2232番11	23,500

【工業地】

価格上位

	地点 (地番)	価格
1	駿河区南安倍三丁目421番1	109,000
2	葵区桜町一丁目931番11	91,200
3	駿河区国吉田一丁目480番11	89,500
4	清水区袖師町字中河原584番1外	66,900
5	清水区吉川字広田800番1	65,400

価格下位

	地点 (地番)	価格
1	牧之原市細江字白羽6165番1	17,500
2	磐田市合代島字源内1205番	22,500
3	湖西市吉美字笠子3425番	24,100
4	駿東郡小山町湯船字下原959番14	24,500
5	掛川市下垂木字道下2435番外	25,500

< 変動率 (%) >

【住宅地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	葵区西草深町19番7	3.9
2	葵区東草深町12番2	3.8
3	葵区北安東四丁目1064番2	3.0
	三島市大宮町二丁目3547番2	3.0
5	駿河区中田二丁目204番3	3.0

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	浜松市中央区西島町字横名696番7	▲ 4.7
2	沼津市西浦久連字西町615番12	▲ 4.5
3	浜松市中央区遠州浜二丁目1717番23	▲ 4.3
4	伊豆市土肥字下砂田2666番14	▲ 4.3
5	沼津市戸田字宮脇1574番10外	▲ 4.0

【商業地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	熱海市田原本町184番5	14.1
2	熱海市銀座町357番5	14.0
3	葵区鷹匠一丁目4番4	5.9
4	葵区鷹匠三丁目8番9外	5.4
5	清水区草薙一丁目108番	4.2

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	沼津市戸田字入浜410番13	▲ 4.0
2	伊豆市土肥字高根456番8	▲ 3.9
3	伊豆市青羽根字海戸355番2外	▲ 3.0
4	清水区銀座289番	▲ 2.9
5	浜松市天竜区佐久間町浦川2846番32外	▲ 2.9

【工業地】

上昇率上位

	地点 (地番)	変動率
1	藤枝市八幡字宗高521番9	2.7
2	駿河区南安倍三丁目421番1	1.9
3	葵区桜町一丁目931番11	1.6
4	磐田市合代島字源内1205番	1.4
5	浜松市中央区桜台一丁目108番	1.2

下落率上位

	地点 (地番)	変動率
1	清水区宮加三字道添233番 沼津市小諏訪字奥内殿909番 裾野市金沢字横山下8番2外 富士市今泉字花ノ木617番2外 富士宮市小泉字前田843番1 富士宮市山宮字下蒲澤2288番3外 駿東郡小山町湯船字下原959番14 牧之原市細江字白羽6165番1	0.0

2 令和6年地価調査結果について

(3) 静岡市内の地価の動向について

①市全体の地価動向

区分	令和6年			令和5年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
住 宅 地	115,600	61 (61)	0.6	0.1
商 業 地	305,000	31 (31)	1.0	0.4
工 業 地	74,300	8 (8)	0.8	0.3
全用途平均	171,000	100 (100)	0.7	0.2
林 地	10	1 (1)	▲1.0	0.0

- ・住宅地、工業地及び全用途平均は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大
- ・商業地は3年連続で上昇し、上昇幅が拡大
- ・唯一の林地（葵区桂山字長ハカ812番）はわずかに下落

②用途別の地価動向

ア 住宅地

区分	令和 6 年			令和 5 年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	151,900	23 (23)	1.3	1.0
駿 河 区	116,600	16 (16)	1.0	0.4
清 水 区	77,000	22 (22)	▲0.6	▲1.1
市 全 体	115,600	61 (61)	0.6	0.1

< 価格 (円/㎡) >

価格上位		価格下位	
地点 (地番)	価格	地点 (地番)	価格
1 葵区西草深町19番7	317,000	1 駿河区安居字汐入畑327番3外	21,300
2 葵区東草深町12番2	276,000	2 清水区蒲原神沢字本村130番1外	31,800
3 葵区城東町23番8	220,000	3 清水区三保字羽衣脇4139番2	33,900
4 駿河区中田二丁目204番3	207,000	4 清水区折戸四丁目598番13	33,900
5 葵区安東三丁目142番4	205,000	5 清水区蒲原中宇浜道外145番2	34,800

< 変動率 (%) >

上昇率上位		下落率上位	
地点 (地番)	変動率	地点 (地番)	変動率
1 葵区西草深町19番7	3.9	1 駿河区安居字汐入畑327番3外	▲ 3.2
2 葵区東草深町12番2	3.8	2 清水区由比字東町193番54外	▲ 2.4
3 葵区北安東四丁目1064番2	3.0	3 清水区興津井上町字鼻ヶ崎374番21	▲ 2.2
4 駿河区中田二丁目204番3	3.0	4 清水区蒲原神沢字本村130番1外	▲ 2.2
5 駿河区みずほ二丁目14番6	2.9	5 清水区由比町屋原字神が道304番27	▲ 2.1

- ・ 葵区及び駿河区は上昇幅が拡大、清水区は下落幅が縮小。
- ・ 駿府城公園周辺の葵区西草深町・東草深町付近は中心市街地の高級住宅地のため稀少性が高く、富裕層を中心に根強い人気があり、上昇率が高い。
- ・ 沿岸部や郊外の住宅地は地域的な衰退や、津波リスクの懸念等により需要が低く、下落率が高い。

②用途別の地価動向

イ 商業地

区分	令和6年			令和5年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	458,300	15 (15)	1.5	0.8
駿 河 区	197,000	8 (8)	0.7	0.5
清 水 区	125,500	8 (8)	0.2	▲0.3
市 全 体	305,000	31 (31)	1.0	0.4

< 価格 (円/㎡) >

価格上位		価格下位	
地点 (地番)	価格	地点 (地番)	価格
1 葵区呉服町二丁目6番8	1,450,000	1 清水区由比今宿字南側66番外	55,000
2 葵区御幸町6番11	1,420,000	2 駿河区下川原六丁目26番3	75,800
3 葵区昭和町4番3	721,000	3 清水区銀座289番	92,200
4 葵区栄町2番5	614,000	4 清水区入江二丁目179番1	94,000
5 葵区鷹匠一丁目4番4	505,000	5 清水区港町一丁目329番	108,000

< 変動率 (%) >

上昇率上位		下落率上位	
地点 (地番)	変動率	地点 (地番)	変動率
1 葵区鷹匠一丁目4番4	5.9	1 清水区銀座289番	▲ 2.9
2 葵区鷹匠三丁目8番9外	5.4	2 清水区由比今宿字南側66番外	▲ 1.3
3 清水区草薙一丁目108番	4.2	3 葵区駒形通一丁目4番4外 葵区田町二丁目3番3 駿河区下川原六丁目26番3 清水区港町一丁目329番 清水区宮代町216番2	0.0
4 葵区栄町2番5	2.3		
5 葵区御幸町6番11	1.4		

- ・ 葵区及び駿河区は上昇幅が拡大、清水区は下落から上昇に転換。
- ・ 新静岡セノバ周辺の葵区鷹匠エリアは、専門店などが集積して商業地としてのブランド化が進展していること、生活利便性からマンション需要も旺盛であることなどから、発展期待性が高く、上昇率が高い。
- ・ 清水区のＪＲ草薙駅周辺は銀行本店、２つの大学、タワーマンション等が立地し、人通りが多く繁華性が高いため、上昇率が高い。
- ・ ＪＲ清水駅周辺の商店街は、大規模小売店舗やネット通販等との競合、津波浸水想定区域に位置する地理的条件も相まってシャッターが閉まった店舗が多く、下落率が高い。

②用途別の地価動向

ウ 工業地

区分	令和6年			令和5年 平均変動率
	平均価格 (円/㎡)	調査地点数 (継続)	平均変動率 (%)	
葵 区	91,200	1 (1)	1.6	0.9
駿 河 区	84,900	3 (3)	1.0	0.4
清 水 区	62,100	4 (4)	0.4	0.0
市 全 体	74,300	8 (8)	0.8	0.3

価格順位 (円/㎡)		
	地点 (地番)	価格
1	駿河区南安倍三丁目421番1	109,000
2	葵区桜町一丁目931番11	91,200
3	駿河区国吉田一丁目480番11	89,500
4	清水区袖師町字中河原584番1外	66,900
5	清水区吉川字広田800番1	65,400
6	清水区長崎字大返5619番1外	61,400
7	駿河区中島字郷蔵753番3	56,200
8	清水区宮加三字道添233番	54,500

変動率順位 (%)		
	地点 (地番)	変動率
1	駿河区南安倍三丁目421番1	1.9
2	葵区桜町一丁目931番11	1.6
3	駿河区国吉田一丁目480番11	0.8
4	清水区長崎字大返5619番1外	0.7
5	清水区吉川字広田800番1	0.6
6	駿河区中島字郷蔵753番3	0.4
7	清水区袖師町字中河原584番1外	0.1
8	清水区宮加三字道添233番	0.0

- ・ 葵区及び駿河区は上昇幅拡大、清水区は横ばいから上昇に転換。
- ・ 東名高速やバイパスの I C に近い駿河区南安倍及び葵区桜町の地点では上昇率が高い。

3 土地取引規制の区域指定について

【区域指定要件】

注視区域	監視区域	規制区域
・地価の社会的経済的に相当な程度を超えた上昇又はそのおそれ（基準：年間の地価上昇率が5%超） ・適正かつ合理的な土地利用の確保に支障を生ずるおそれ	・地価の急激な上昇又はそのおそれ（基準：年間の地価上昇率10%程度） ・適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれ	・投機的取引の相当範囲にわたる集中又そのおそれ ・地価の急激な上昇又はそのおそれ

- ・本市の地価調査基準地において、注視区域設定の基準となる地価上昇率5%を超える地点は葵区鷹匠地区の2地点のみ。
- ・商業地：葵区鷹匠付近の地価上昇は、発展期待性や付近のマンション需要を背景とした実需によるところが大きく、投機的取引が集中している傾向も見られないため、区域指定の必要は無いと判断している。

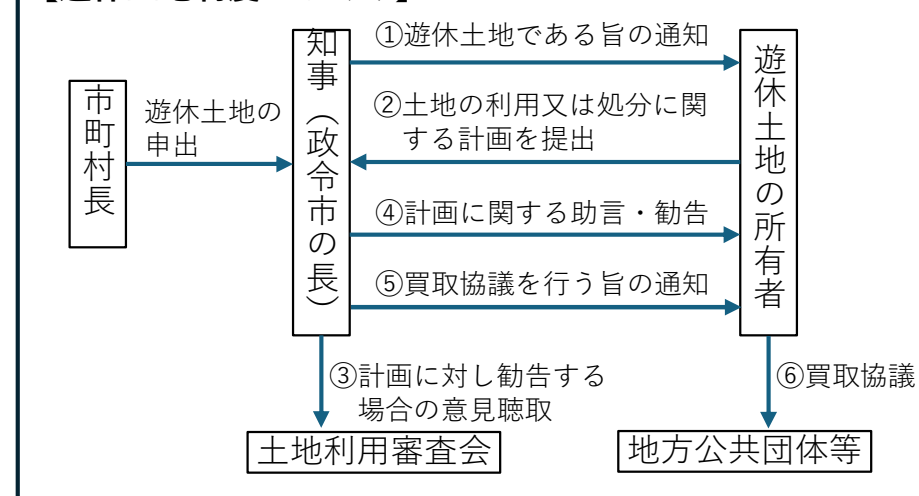
1 遊休土地制度とは

国土法に基づき、土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある場合に、遊休土地である旨を通知して、利用促進を図る制度。

【遊休土地の要件】

1号要件 (面積要件)	<国土法 事後届出制の面積要件と同じ> ・市街化区域 2,000㎡以上 ・その他の都市計画区域 5,000㎡以上 (静岡市では市街化調整区域のみ) ・都市計画区域外 10,000㎡以上
2号要件 (期間要件)	土地取得後2年を経過している。
3号要件 (未利用地要件)	全く利用されていない又は利用の程度が著しく劣っている。
4号要件	土地利用に関する計画に照らし、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の推進を図るため、有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある土地である。

【遊休土地制度のしくみ】



2 令和6年遊休土地調査について

- 【調査対象】 (1) 令和2年1月1日から令和3年12月31日までに国土法事後届出制度に基づく届出がされた土地 (35か所)
 (2) 昨年からの調査継続土地 (6か所)

	市街化区域	市街化調整区域	区域外	計
葵区	3	4 (2)	2	9 (2)
駿河区	14 (1)	1	0	15 (1)
清水区	13 (3)	0	4	17 (3)
市内合計	30 (4)	5 (2)	6	41 (6)

※ () 内は昨年度からの調査継続土地の件数

3 調査結果について

(1) 利用状況の調査（3号要件の確認）

利用状況区分	判断基準
十分な利用	・当該敷地に建物等が存在し利用されているもの ・当該敷地に恒久的な利用と考えられる簡易な建築物等が存在し利用されているもの
低利用	・建築物等は存在するが、当該土地に占める割合が著しく狭小であるもの ・建築物等は存在するが、その建築物等が簡易なものであったり、一時的なものであって恒久的な利用と考えがたいもの ・建築物等は存在しないが、何らかの利用がなされているもの
未利用	・全く未利用のもの ・建築物等は存在するが、老朽化した建築物であり、明らかに当該建築物を利用する意図のないもの

		十分な利用	低利用	未利用
葵区	市街化区域	2	1	0
	市街化調整区域	0	2	2
	都市計画区域外	0	2	0
駿河区	市街化区域	10	3	1
	市街化調整区域	1	0	0
	都市計画区域外	0	0	0
清水区	市街化区域	8	4	1
	市街化調整区域	0	0	0
	都市計画区域外	3	1	0
合 計		24	13	4

【未利用地の内訳】

所在地	国土法届出時の利用目的	区域	備考
葵区	工場	市街化調整区域	
葵区	太陽光発電	市街化調整区域	継続調査土地
駿河区	宅地分譲地	市街化区域	
清水区	学校	市街化区域	調査継続土地

(2) 4号要件の確認

未利用である4か所についてはいずれも、土地が未利用である状況が特段の問題を及ぼす恐れは認められない。

そのため、4号要件「土地利用に関する計画に照らし、その土地を含む周辺の地域における計画的な土地利用の推進を図るため、有効かつ適切な利用を特に促進する必要がある土地」には該当しないと判断した。