

国土利用計画法に基づく遊休土地実態調査要領

(平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決)

(目的)

第1 この調査は、川崎市における国土利用計画法（昭和49年法律第92号。以下「法」という。）第6章に規定する遊休土地に関する措置を適正かつ円滑に行うための基礎資料を得ることを目的とする。

(調査対象地域)

第2 川崎市の区域とする。

(調査時期)

第3 調査時期は、年1回5月から7月までとする。

(調査内容)

第4 調査内容は、次のとおりとする。

1 一団の土地の抽出

法第23条第1項若しくは法第27条の4第1項（法第27条の7第1項において準用する場合を含む。）の届出に係る土地（都市計画法（昭和43年法律第100号）第58条の6第1項の規定による通知に係る土地を除く。）のうち、次の各号のいずれかにも該当するものを届出台帳等から抽出する。

(1) 調査年の前年の1月1日から12月31日までの間において次に掲げる日のいずれか早い日（以下「届出等処理日」という。）から2年を経過したもの

ア 法第23条第1項の届出について勧告をした日又は届出のあった日から3週間（法第24条第3項の規定により期間を延長した期間）を経過した日

イ 法第27条の4第1項（法第27条の7第1項において準用する場合を含む。）の届出について勧告若しくは勧告しない旨の通知をした日又は届出のあった日から6週間を経過した日

（2）次に掲げる面積要件に該当するもの

ア 調査A

（ア）都市計画法第7条第1項の規定による市街化区域にあっては、2,000平方メートル以上

（イ）都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域（（ア）に規定する区域を除く。）にあっては、5,000平方メートル以上

イ 調査B

調査年の5月1日において監視区域が指定されている場合における当該区域内の土地で、法第28条第1項第1号イ又はロに規定する面積以上で、かつ、アの（ア）又は（イ）に規定する区域に応じそれぞれアの（ア）又は（イ）に規定する面積未満

2 利用現況調査表の作成

次の土地について所要事項を利用現況調査表（別記様式1）に記載する。

（1）1により抽出された土地

（2）前年以前において一団の土地として抽出され、法第28条第1項第3号の要件に該当したが、同項第2号の期間要件を満たさないこととされた土地

3 未利用地要件の判定

2により利用現況調査表に記載された土地について、現地調査を行い、利用現況を判定し、その結果を利用現況調査表に記入する。さらに法第28条第1項第3号の要件に該当するか否かを判定し、その結果を利用現況調査表に記入する。

4 期間要件の確認

3により法第28条第1項第3号の要件に該当すると認定された土地について、不動産登記簿等により調査時における保有・転売の別及び法第28条第1項第2号の期間要件に該当するか否かを確認し、その結果を利用現況調査表に記入する。この場合において、数年にわたり取得された一団の土地については、第4の1の(2)に掲げる面積要件を満たすこととなったときに同項第2号の取得があったものとして取り扱う。

5 遊休土地の認定

(1) 4により法第28条第1項第2号の期間要件に該当すると確認された土地について、遊休土地等調査票(別記様式2)を作成し、これに基づき遊休土地に該当するか否かを判定する。

(2) 前年の調査において継続検討とした土地について、その後の状況の変化を調査し、その結果を既に作成済の遊休土地等調査票に記入して、遊休土地に該当するか否かを判定する。

(3) (1)及び(2)による判定の結果について、遊休土地等調査票に記入する。

6 遊休土地台帳の作成

5により遊休土地である旨の通知を行った土地について、
所要事項を遊休土地台帳（別記様式4）に記載する。

附 則

この要領は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成19年2月23日から施行する。

附 則

この要領は、平成21年1月30日から施行する。

(記入上の注意)

- 1 ①土地番号は、一団地ごとに、1から順に記入する。
- 2 ②地域区分欄は、次の区分に従い番号で記入する。1 市街化区域 2 市街化調整区域
- 3 ③調査A・B別欄は、本要領第4の1の(2)のAに規定する面積に該当するものにAを、第4の1の(2)のイに規定する面積に該当するものにBを記入する。
- 4 ④届出コード等欄は、届出コード、届出処理日等調査表を整理する上で必要な事項を記入する。(任意記入とする。)
- 5 ⑤土地の所在地、⑥面積、⑦所有者名及び⑧県内・県外別欄は、届出台帳等から該当項目を転記する。
- 6 ⑨利用現況欄の届出利用目的欄は届出台帳等から当該事項を転記する。また、利用区分欄は、当該土地の利用現況を現地調査により判断して、次の区分に従いⅠ、Ⅱ、Ⅲの記号で記入する。
 - I 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
(例) 立体駐車場等、地盤の整備等を行い更衣室等の建築物が存する等により恒久的な利用とみなされる運動場、テニスコート等
 - II 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
(例) 住宅展示場、ゴルフ練習場、運動場、テニスコート等
 - ・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
(例) 青空駐車場、資材置場、農地、森林等
 - III 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(注1) 宅地開発等により造成済みであるが建築物等が存しないものについては未利用として扱うこと。
(注2) 建築工事中のものについては、既に着工され、工事が現に進捗中であること等により建築物等の完成が確実と認められる場合に限り、その完成後の利用形態に応じ判断すること。
さらに、当該土地の利用現況を利用・未利用の状況欄に具体的に記入する。この場合には、その判断の基礎とした状況を詳しく記入するとともに、利用と判断した場合にも、建築物等が存在する場合にはその状況を、建築物が存在しない場合には整備の水準、使用頻度、管理状態等について記入すること。
(例) 利用区分がⅡの場合
駐車場になっており、フェンスにより区画されている。屋根は存しないが、舗装がなされ、駐車スペースごとの区画がある。経常的な駐車台数も周辺の他の駐車場に較べ多く、管理人も常駐している。(当該土地の容積率は300%である。)
(例) 利用区分がⅢの場合
四方を住宅地に囲まれた空地で、一面雑草におおわれている。片隅に古い倉庫(500

- m²)があるが今は廃屋となっている。
- 7 ⑩3号要件該当欄は、⑨欄を参考として判断し、その結果を○又は×により記入する。この場合、市街化調整区域内で周辺の状況も同様で、現に開発計画等が存しない土地については、×印とすること。
また、現状の利用状況が駐車場である場合は、次の判断基準に従い、3号要件を判断すること。
 - I. 当該土地の容積率が600%以上である場合は、原則として第3号要件に該当する。
 - II. 当該土地の容積率が200~500%である場合は、当該駐車場の整備水準、使用頻度、管理状態を周辺の同一の用途に供されている土地と比較して、おおむね下位1/2に位置するものは、原則として第3号要件に該当とする。
この場合の整備水準等を判断する場合の判断項目は次のとおりとする。ただし、地域の実情により別の項目を追加して比較することがより適切である場合には、適宜追加して差し支えない。
整備水準…舗装・未舗装、屋根の有無、駐車スペースの区画、柵等による範囲の特定
使用頻度…平均使用率、ピーク時駐車率、月極駐車場の契約率
管理状態…管理人の有無、施設の保守管理状況
 - III. 当該土地の容積率が200%未満である場合は、原則として第3号要件に該当しない。
 - 8 ⑪欄、⑫欄、⑬欄は、⑩欄の第3号要件該当欄において○印とされた土地についてのみ記入する。
 - 9 ⑭取得年月日欄は、不動産登記簿、土地売買等契約状況報告書等により記入する。(取得が複数回にわたるときは、「50.12.3~51.9.30」のように記入する。)
 - 10 ⑮保有・転売別欄は、取得されて⑩欄に記載がある土地についてのみ不動産登記簿等によって確認し記入する。未取得の場合は記入しない。この場合、当該土地が調査時点において、届出に係る譲受人によって所有されている場合に○を、当該譲受人から別の者に所有権が移転していた場合に×を記入する。
 - 11 ⑯期間要件該当欄は、⑫欄において保有とされた土地の中で、調査年の前年(1月1日~12月31日)において取得後2年以上を経過した土地に○印を付す。2年を経過していない土地は×印とし、次年以降に調査を行う。

遊休土地等調査票

現況調査 年 月

① 土地 番号	② 地 域 区 分	③ 調 査 A ・ B 別	④ 土地の所在地	⑤ 面積㎡	⑥ 所有者		⑦ 取得等年月日	⑧ 届出に係る価格の単価 円/㎡	⑩ 土地利用規制	
					住所	所有者名			五地域・ 細区分	その他法 令による 規制
							(届出) 年 月 日		⑨届出利用目的	
						職業・職種	(勧告又は不勧告) 年 月 日			
							(取得) 年 月 日			

⑪ 利用現況		⑫ 4号要件に該当しない可能性	⑬ 4号要件に該当する可能性			⑭ 公的機関による 買取希望等の有無
利用区分	利用・未利用の状況		道路の条件	市街化の程度	公的投資の必要性	

⑮ 総合判断		
結論	決定(決裁)日	理由

⑯ 継 続 検 討	調 査 年 月	その後の状況変化	総合判断		
			結論	決定(決裁)日	理由

(記入上の注意)

- 1 調査票は、一団ごとに別葉とする。
- 2 ①土地番号欄は、当該年調査で期間要件に該当することとされた一団地ごとに、1から順に記入する。
- 3 ②地域区分、③調査A・B別、④土地の所在地、⑤面積、⑦取得年月日及び⑩利用状況欄は、利用現況調査表から該当事項を転記する。
- 4 ⑥所有者、⑦取得等年月日、⑧届出に係る価格の単価及び⑨届出利用目的欄は届出台帳等から該当事項を転記する。
- 5 ⑩土地利用規制欄は、届出台帳、土地利用基本計画図、防災保全等規制現況図等を参考に、土地利用規制の現況を記入する。「五地域・細区分」は、重複するものすべてを記入し、用途地域内の場合はその地域地区まで記入する。「その他法令による規制」は、文化財保護法、鳥獣保護及び狩猟の適正化に関する法律、都市緑地法等による指定等について記入する。
- 6 ⑫4号要件に該当しない可能性欄は、国土利用計画法川崎市事務処理細則（平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決。以下「細則」という。）に基づき、次の項目を参考とし、該当する事項を記入する。
 - ア 環境の保全を図ることとされている土地
 - 自然環境の保護・保全を図ることとされている土地（自然公園、自然保全地域等）
 - 森林として保全を図ることとされている土地（保安林等）
 - 都市的環境の保全を図ることとされている土地（緑地保全地区、生産緑地地区等の緑地その他オープンスペースとして位置付けられた土地）
 - イ 個別法担当部局において別途措置されるべき土地
 - 農地法第5条の農地転用許可又は第73条の許可に係る土地
 - 農用地区域内の土地
 - 地域森林計画対象民有林の区域内の土地
 - ウ 事業の性格又は事業の進捗の關係上当該土地について、事業の完了、権利の確定等が行われるまでの間は、原則として遊休土地の通知を差し控えるべき土地
 - 既に工事に着手している土地で、不当に工事を遅延させている等の特殊な要因を認め得ない場合
 - 都市計画法による開発許可等が申請中である場合
 - 土地区画整理事業等で、仮換地指定が行われたにすぎない土地
 - 鉄道、発電所等その事業の性格上土地の取得から利用までに通常長期間を要すると認められる事業に係る土地にあつては、その事業の見込みが明らかである場合
 - 工場用地等将来の増設等を含めた最終的なレイアウトを想定して取得される土地の場合で、その一部が現に事業の用に供されており、かつ、今後の増設等の見込みが明らかであるとき
- 7 ⑬4号要件に該当する可能性欄は、細則第12の1の(7)のイに基づき検討を行う。この場合において「道路の条件」、「市街化の程度」及び「公的投資の必要性」は、(ア)、(イ)及び(ウ)についてそれぞれ検討し、その結果を記入する。
- 8 ⑭公的機関による買取希望等の有無欄は、細則第12の1の(7)のウに基づき検討を行う。買取希望等のある場合は土地の利用目的、買取希望機関、買取希望時期、土地利用計画上の位置付け、賃貸借又は使用貸借等の場合にはその旨等を詳しく記入する。
- 9 ⑮総合判断欄は、⑫から⑭欄までの検討結果をふまえ、遊休土地の通知を行うか否かの総合的な判断結果を記入する。この場合において、「結論」は次の4つの場合に分け、記

号で記入する。

- 遊休土地の通知を行ったもの（又は行うもの）
 - △1 引き続き検討を行っていくもの（1～4号要件に該当するが事情により通知を差し控えるもの）
 - △2 引き続き検討を行っていくもの（現状では4号要件に該当しないが、市街化の発展の程度等から概ね5年以内に4号要件に該当する可能性が高く、継続していくことが必要なもの。この場合、継続して検討を行う最長期間は、概ね5年とする。）
 - × 遊休土地の通知を行わないもの
- なお、所有者等の経済的事情等の個別具体的事情は計画書の審査に際して考慮することとし、通知を差し控えるべきもの以外は、原則として通知することとする。
- また、△1及び△2については、次の例を参考にして記入すること。
- ア △1の例
- 6のウに掲げる各事例に該当するもので継続検討すべきもの
 - 近日中に売却予定で売却時期や売却先が明らかであるもの
- イ △2の例
- 区画整理事業の構想があり、区画整理事業が行われれば、市街化の進展する可能性が高いもの
 - 当該土地の周辺に都市計画道路が開通する予定となっており、これが完成すれば市街化の進展する可能性が高いもの
- 10 ⑯継続検討欄は、⑮欄において「△1」及び「△2」とされた土地について、翌年以降に調査を行った際の記入欄である。

なお、長期間にわたり継続検討となることが予想される土地については、事情変更が無い限り、⑮総合判断の理由欄に前年と同じ旨書き加えることで足りるものとする。

2 遊休土地等集計表

(1) 新規調査土地

	遊休土地等調査票に記載した土地		内 訳												備 考	
			4号要件非該当土地 (×印)		遊休土地 (○印) (a)		継続検討土地 (△1印) (b)		継続検討土地 (△2印) (c)		継続検討土地 (a + b)		未利用地 (a + b + c)			
	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡
1. 市街化区域																
2. 市街化調整区域																
計																

(注) 遊休土地等調査票に記載した土地欄は1. 基本集計表の(1)調査A及び(2)調査Bの低未利用地 (Ⅱ + Ⅲ) 欄の期間要件該当欄の数字を合計して記入する。

(2) 継続検討土地 (再調査分)

	今回調査対象となった継続検討土地 (再調査)		内 訳												未利用地 (a + b + c)	
			利用に供された土地 (×印)		他の理由で外す土地 (×印)		遊休土地 (○印) (a)		継続検討土地 (△1印) (b)		継続検討土地 (△2印) (c)		未利用地 (b + c)			
	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡	件	千㎡
1. 市街化区域																
2. 市街化調整区域																
計																

(注) 2. 遊休土地等調査票の内容の内訳欄 (×印)、(○印)、(△1印)及び(△2印)は、別記様式2の記入上の注意9に掲げる記号を意味する。

各表における地域区分は、別記様式1の記入上の注意3に掲げる区分及び番号と同一である。

別記様式4

遊 休 土 地 台 帳

調査 年 月

①番号 川崎市

②地域 区分	③調査 A・B別	④ 土地の所在地	⑤ 面積(m ²)	⑥ 所有者等		⑦届出価格 (円/m ²)	⑧ 届出利用目的	⑨ 土地利用規制	
				住所	名・職業・業種			五地域区分・細区分	その他の法令による規制

⑩地目	⑪通知時の利用現況	⑫ 通 知 時 の 周 辺 の 状 況			⑬ その他	⑭ 総合判断
		(道路)	(市街化)	(公的投資)		

⑮届出	年 月 日	⑯勧告又は不勧告	年 月 日
⑰取得	年 月 日	⑱遊休土地である旨の通知	年 月 日
⑲計画の届出	年 月 日	(内容)	
⑳助言・勧告しない旨の通知	年 月 日	(態様) (内容)	
㉑勧告	年 月 日	(態様) (内容)	
㉒買取協議等	年 月 日	(態様) (内容・主体)	
㉓ 土地利用計画決定	年 月 日	(内容)	
㉔ 通知後の周辺状況	年 月 日		
	年 月 日		
	年 月 日		

㉕ 通知後 の利用 ・処分 の状況	年 月 日	
	年 月 日	
㉖ 利用処 分完了	年 月 日	

(記入上の注意)

- 1 台帳は、国土利用計画法第28条第1項の規定に基づき遊休土地である旨の通知を行った土地について一団地ごとに一葉とする。
- 2 遊休土地である旨の通知後、その旨を報告する場合は、作成年月及び①から⑱までを記入し、その後当該遊休土地の利用処分状況を報告する場合は、国土利用計画法川崎市事務処理細則（平成12年3月30日付け11川財土第773号局長専決。以下「細則」という。）第12の5の(1)により遊休土地の所有者等から徴した報告等に基づき、既存の台帳を補充する。
- 3 ①番号欄は、都道府県市名、通知を行った年及び番号を、例えば北海道12-01のように記入する。
- 4 ②から⑨まで及び⑪から⑰までの欄は、遊休土地等調査票から該当事項を転記する。この場合は、⑬その他欄には遊休土地等調査票の⑫及び⑭欄の内容を、⑮総合判断欄には遊休土地等調査票の⑯又は⑰欄から通知時の総合判断を記入する。
- 5 ②、⑨及び⑩欄の内容に前年の報告以降変更があった場合は、例えば、②地域区分欄については12年8月 3→1、⑨土地利用規制欄については12年8月市街化区域設定、⑩地目欄については12年9月雑種地→宅地等と記入する。
- 6 ⑳助言・勧告しない旨の通知欄は、細則第12の2の(4)に基づいて行った通知についても記入する。
- 7 ㉑、㉒及び㉓欄の（態様）は、口頭指導、文書指導の別又は、国土利用計画法第32条第1項に基づく通知の有無を記し、年月日については、たとえば口頭指導の場合は、12年4月1日から12年5月30日までの間に6回、文書指導及び国土利用計画法第32条の通知の場合は、12年4月15日通知等と記入する。
- 8 ⑲、㉑、㉒及び㉓欄は、利用処分計画が変更されたもの、助言等、勧告、買収協議等を重ねたものについては、適宜欄を区分して、それぞれ態様、年月日、内容等を記入する。
- 9 ㉔土地利用計画決定欄は、国土利用計画法第35条により講じられた措置について記入する。
- 10 ㉕通知後の周辺の状況欄は、⑫通知時の周辺の状況欄の記載内容が変化した場合に記入する。
- 11 ㉖通知後の利用・処分の状況欄は、助言、勧告、買取協議等の有無にかかわらず現在までの状況を、細則第12の5の(1)に基づく報告等により、所有者又は譲受人の利用目的、利用又は処分の状況、譲受人の氏名・利用又は処分の年月日等を明らかにして具体的に記入する。
- 12 ㉗利用処分完了欄は、当該遊休土地の全体について利用又は処分が行われた場合に記入する。
- 13 監視区域の解除等により、遊休土地である旨の通知以降にあらたに対象面積外となった遊休土地については、㉘欄にその旨記に有する。

附則遊休土地利用処分状況調査表

年 月
川 崎 市

① 遊休土地番号		
② 所有者		
③ 所有者等による利用状況		
④ 他への処分状況		

記入上の注意

- 1 当調査表は、国土利用計画法附則第2条により遊休土地である旨の通知を行ったもの（当該遊休土地の全体について利用又は処分が行われた旨の報告を既に行ったものを除く。）について記入する。
- 2 ①遊休土地番号欄は、前年の報告において使用した番号を記入する。
- 3 ③所有者等による利用状況及び④他への処分状況欄については、国土利用計画法川崎市事務処理細則第12の5の(1)に基づく報告等により、利用目的、譲受人の利用目的、利用又は処分の年月日等を明らかにして具体的に記入する。
- 4 なお、前回の附則遊休土地利用処分状況調査以降に利用又は処分状況に変更がない場合には、その旨を記入する。

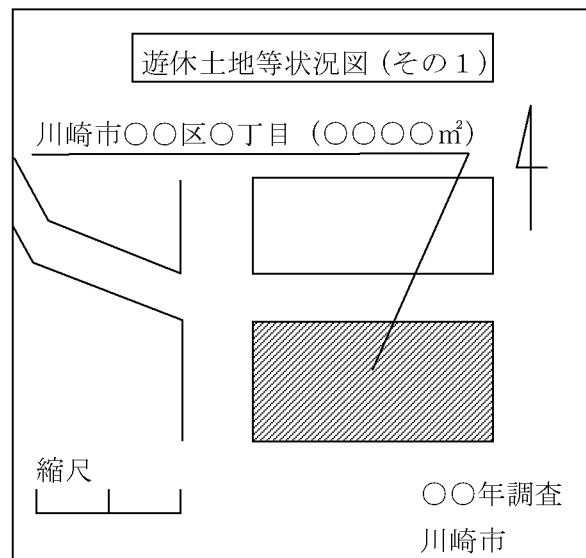
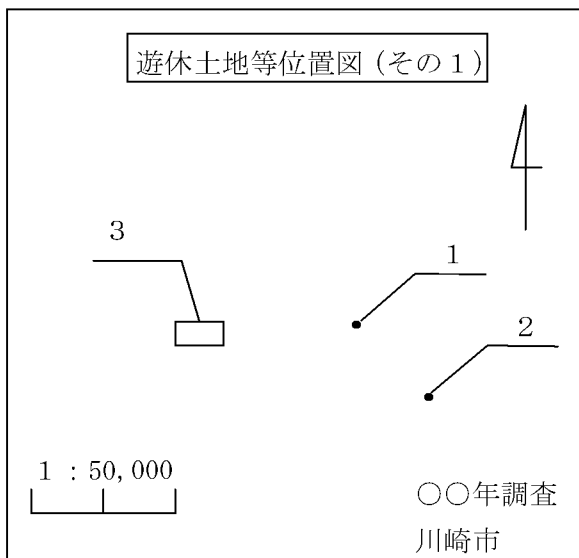
(参考1)

遊休土地等位置図及び状況図について

- 1 位置図 原則として縮尺1/50,000地形図、土地利用基本計画図又は都市計画図上に、当該土地のおおむねの位置を記入する。区域の面積が1haに満たないものはドットによるプロットで差し支えない。様式例を下図-1に示す。
- 2 状況図 当該土地及び周辺の土地利用の状況を明らかにした図面で原則として1図幅1件とする。縮尺及び図面の書類は任意とするが、日本工業規格A4横長版の大きさに収まる程度のものがよい。様式例を下図-2に示す。

図-1 位置図様式例

図-2 状況図様式例



遊休土地実態調査の流れ

