

5. 土地

(1) 未利用地の現状

① 未利用地の抽出

- さいたま市が保有している土地のうち、未利用地を抽出し、その特徴を整理した。対象となるのは、下記に示す普通財産のその他とした。
- 普通財産（その他）41.39 万㎡のうち、行政目的としての利用が予定されていないなど、未利用地として想定されるものは、11.79 万㎡である。

図表 1 財産別・用途別内訳

区 分		土地 (面積・万㎡)		
			(構成比)	
行政財産	本庁舎	2.90	0.3%	
	その他の行政機関	消防施設	10.92	1.1%
		その他の施設	58.18	5.7%
	公共用財産	学校	318.74	31.2%
		公営住宅	18.70	1.8%
		公園	335.09	32.8%
		その他の施設	205.46	20.1%
	小計	949.98	92.9%	
普通財産	代替地等	1.00	0.1%	
	貸付地・貸家	29.87	2.9%	
	その他	41.39	4.0%	
	小計	72.27	7.1%	
合 計		1,022.25	100.0%	

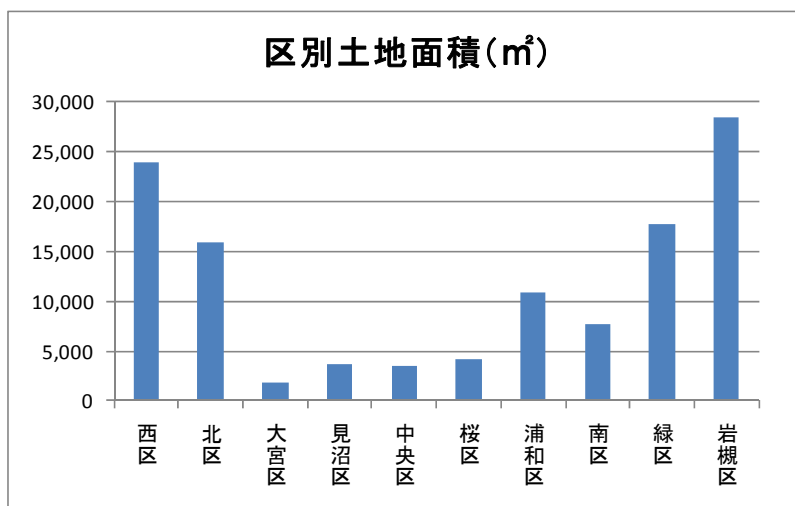
抽出
(事業予定地、墓地等を除く)

11.79 万㎡

② 未利用地の概要

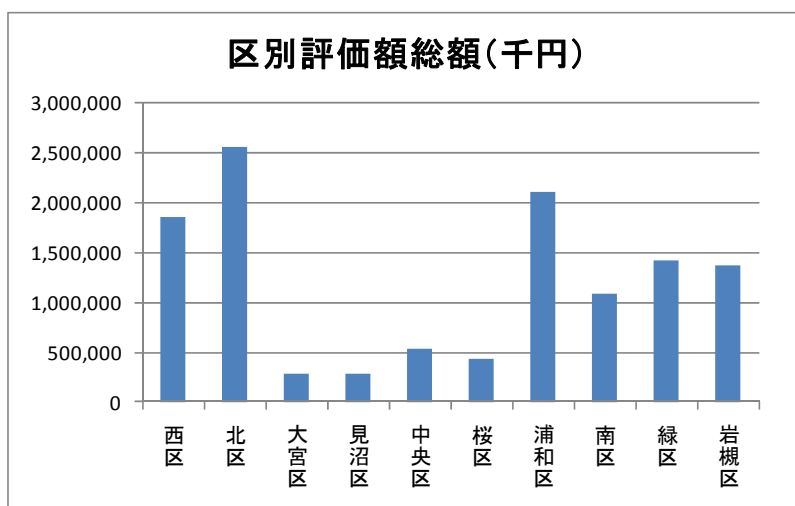
- 計 11.79 万㎡のうち、岩槻区 2.84 万㎡(24%)、西区 2.40 万㎡ (20%)、緑区 1.77 万㎡ (15%)、北区 1.59 万㎡ (13%) となっており、都心部より郊外の方が多い。

図表 2 区別の土地面積



- 土地の価格をみると、総額で 119 億円であり、北区 26 億円(21%)、浦和区 21 億円 (18%)、西区 19 億円 (16%)、緑区 14 億円 (12%)、岩槻区 14 億円 (11%) となっている。

図表 3 区別の評価額の総額

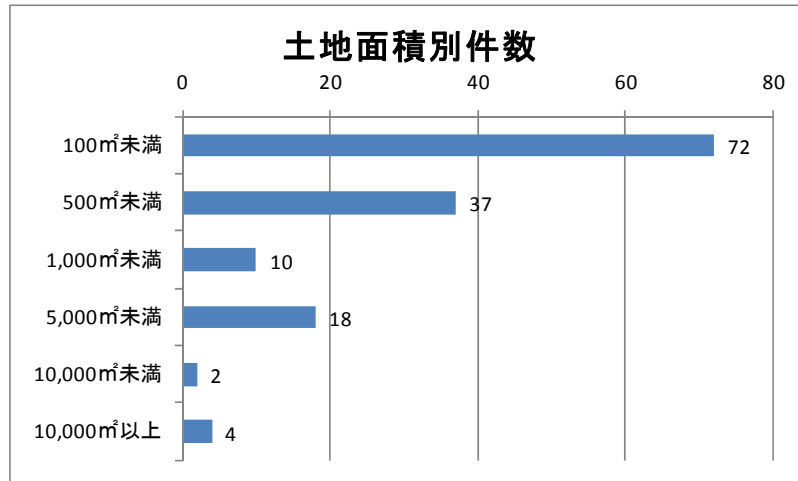


※ 評価額は平成 21 年路線価を用いている。

※ 今後の精査により、数値が変更される場合がある。

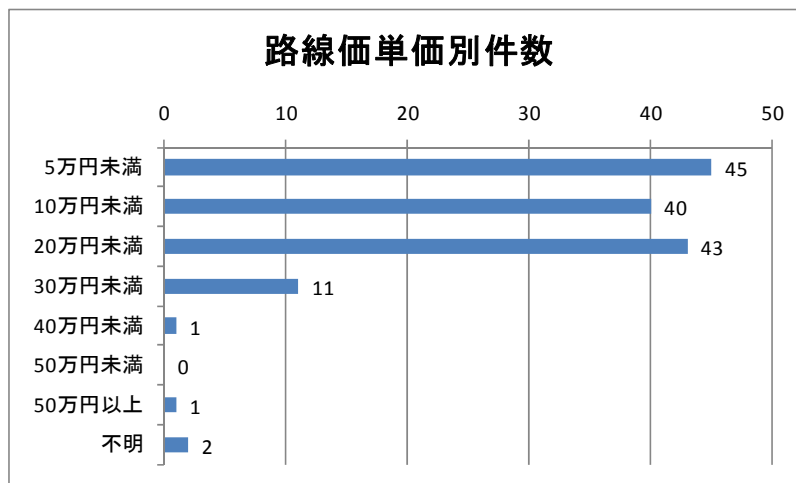
- また、土地の規模でみると、100 m²未満が72件と半数を占め、500 m²未満を含めると全体の3/4となり、小規模な土地が多いことが分かる。

図表4 土地面積別にみた件数



- 路線価の単価別にみると、m²当たり5万円未満、10万円未満、20万円未満がそれぞれ1/3となっており、価格が安い土地が多いことが分かる。

図表5 路線価の単価（1 m²当たり）別の件数



- 用途地域別にみると、市街化区域が93件、84,830㎡と全体の72%を占め、その評価額は105億円となっており、これらを活用していく必要がある。

図表6 土地面積別にみた件数

	面積(㎡)	
第一種低層住居専用地域	4,351	4%
第二種低層住居専用地域	-	0%
第一種中高層住居専用地域	37,137	31%
第二種中高層住居専用地域	1,459	1%
第一種住居地域	18,769	16%
第二種住居地域	662	1%
準住居地域	2,142	2%
第一種中高層住居専用地域・近隣商業地域	1,295	1%
近隣商業地域	1,049	1%
商業地域	14,385	12%
準工業地域	3,582	3%
市街化調整区域	33,073	28%
計	117,903	100%

市街化区域 93件
(面積) 84,830㎡ (72%)
(評価額) 105億円

市街化調整区域 50件
(面積) 33,073㎡ (28%)
(評価額) 14億円

- 市街化区域について、規模と路線価の状況を見ると、規模が小さく路線価が低い土地が多いことが分かる。
- 今後は、資産の有効活用の視点から、規模が大きい土地、価格が高い土地の活用（市で活用、借地、売却等）を検討していく必要がある。
- また、規模が小さく路線価が低い土地については、活用にあたり工夫が必要になると考えられる。

図表7 市街化区域における土地の規模と路線価の単価（1㎡あたり）の状況

	100㎡未満	500㎡未満	1,000㎡未満	5,000㎡未満	10,000㎡未満	10,000㎡以上	計
5万円未満	4	1	1				6
10万円未満	17	7	3	3		2	32
20万円未満	18	11	1	8	2	1	41
30万円未満	8	3					11
40万円未満	1						1
50万円未満							0
50万円以上	1						1
不明	1						1
計	50	22	5	11	2	3	93

活用に工夫が必要と想定される土地（白地部）
※接道、形状等を確認の上活用方法検討必要

活用可能性が高いと想定される土地（網かけ部）