

# 地価公示法および国土利用計画法による 岡山市の土地価格についての一考察

沢 津 久 司

## I 序 論

はじめに我国における地価の推移について概観してみたい。

昭和30年代以降、第一次産業から第二次・第三次産業への産業構造の転換と、それに伴う人口・産業の大都市への集中（いわゆる工業化と都市化の波）を主たる要因とし<sup>(1)</sup>、加えて核家族化の進行、法人の投機的な土地取得の増大、公共用地の取得の増大等<sup>(2)</sup>は、膨大な土地需要・仮需要を生み、国土の狭小な（約37万 $km^2$ ）我国において著しい地価の高騰をもたらした、深刻な土地問題・都市問題・住宅問題等を惹起するに至った。

昭和30年以降、日本不動産研究所の調査による全国市街地価格は、第1表および図一1のように年平均19%の上昇を続け、昭和49年9月には昭和30年の28.5倍に達した。

他方、昭和50年3月の消費者物価指数は昭和30年の3.2倍であり、卸売物価指数は1.8倍に過ぎず、いかに地価上昇が激しかったかを物語っている。

就中この22年間において、特に下記のように4回にわたり土地ブームがあり、その度ごとに地価はさらに急激な上昇を示したのである。<sup>(3)</sup>

- (1) 昭和31年をピークとするもの
- (2) 昭和35年をピークとするもの
- (3) 昭和43年—44年をピークとするもの
- (4) 昭和47年—48年をピークとするもの

(1)においては、年間上昇率は、工業地（31.9%）、商業地（28.1%）、住宅地（26.3%）

(2)においては、年間上昇率は、工業地（53.2%）、住宅地（37.9%）、商業地（36.5%）

(3)においては、年間上昇率は、住宅地（19.8%および22.6%）、商業地（17.1%および19.3%）、工業地（14.5%および16.9%）

(4)においては、年間上昇率は、住宅地（29.0%および26.1%）、工業地（24.6%および23.1%）、商業地（21.1%および19.3%）

の高率となっている。

このような地価高騰の弊害は、まず住宅地の取得難となって現われ、住宅地の遠隔化・細分化をもたらした。住宅環境の劣悪化を招くとともに、公共用地の取得難から社会資本整備の立ち遅れをもたらしたのである。<sup>(4)</sup>

第二の弊害としては、“土地成金”に象徴される社会的不公正・不満であり、土地所有者は勞せずして大きな利益を受け、土地を持たざる勤勞所得者との間に所得の著しい不平等を生じたのみならず、資産格差まで増大したことである。<sup>(5)</sup>

第三の弊害としては、土地利用の混乱であり、自然環境の破壊、災害（崖崩れ、河川氾濫等）の発生、生活環境施設の不十分な市街地の形成、狭小・過密住宅等による日照障害・騒音等の都市公害の発生等を生じたことである。<sup>(6)</sup>

その他、農民の生産意欲の低下等もあげられ、まさに「土地は諸悪の根源」とされたのである。<sup>(7)</sup>

このような地価高騰に対しては、昭和35年の宅地総合対策（建設省）を嚆矢に、昭和40年8月、内閣に地価対策閣僚協議会が設けられ、総合的な土地対策が行われてきた<sup>(8)</sup>のであるが、地価上昇は収まるどころか逆に深刻化し、異常な高騰を続けてきた。

しかし、この地価高騰も、昭和48年秋の石油ショックをきっかけにして日本列島を襲った狂乱物価を抑えるため措かれた政府の総需要抑制政策により、その騰勢は昭和49年に鈍化し、金融引締めや不況の影響、土地重課税の創設さらに画期的な土地取引規制法といわれる国土利用計画法（昭和49年法律第92号）の制定等により、昭和50年1月1日時点の地価公示価格は、対前年全国比-9.2%と下落し、戦後初めて地価は下落するに至った。

その後、昭和50年、昭和51年と地価は安定的に推移し、地価と物価との相対的關係では、ほぼ昭和46年初めの水準にもどったとされる。<sup>(9)</sup>

本稿では、以上のような経過を経た後の地価の諸問題について岡山市に焦点を絞って考察を行なうものである。

## II 岡山市の地価公示標準地価格（公示価格）について

岡山市において地価公示法（昭和44年法律第49号）による地価公示が行われ公示価格が公表されたのは、昭和48年1月1日時点からであるが、当時は20地点と少なく比較が難しいので、昭和49年より考察するものとする。

- なお ① 昭和52年1月1日現在の地価公示標準地地点数については第2表、  
② 公示地番号・所在・地番および価格等については別表Ⅰ、  
③ 所在位置については図-2・3・4、  
④ 全国の公示価格の用途地域別対前年比変動率については第3表、  
⑤ 岡山市の各種指標の推移および公示価格等の変動率については第4表、  
⑥ 昭和52年度岡山市宅地平均価格については第5表、  
⑦ 都市計画法上の用途地域別昭和52年度岡山市宅地平均価格については第6表、  
⑧ 岡山市の公示価格の推移明細については第7表

を後掲するのでそれぞれ参照されたい。

### (1) 岡山市における地価公示価格の推移

(一) 昭和49年1月1日～昭和50年1月1日

昭和48年1月1日時点に比し、昭和49年1月1日時点には、全国平均で (A) 住宅地34.7% (B) 商業地23.6% (C) 工業地28.4%と大幅に上昇した公示価格も、石油ショック後の狂乱物価を抑えるための総需要抑制政策により、昭和49年にはその騰勢も鈍化し、金融引締めや、不況、土地重課税の創設さらには国土利用計画法の制定等もあって、昭和50年1月1日時点では、全国平均で (A) 住宅地-8.9% (B) 商業地-9.3% (C) 工業地-9.5%となり、戦後初めて地価は下落した。(以下第3表参照)

この地価下落率は、三大圏（東京・大阪・名古屋）平均が最も大きく、次で全国平均、更に50万都市地域（札幌、仙台、広島、福岡、北九州、岡山）となっている。岡山市は、50万都市地域に含まれておりその平均に近いが、岡山県平均は更に下落率は小さく、大都市ほど下落率が大きかったことが特徴といえる。

岡山市について、住宅地および商業地を更に細分し、都市計画法上の用途地域別に下落率を考察したところ、(A) 住宅地(平均-8.2%)の中では、①第一種住居専用地域-9.9%、②第二種住居専用地域-9.4%、③住居地域-7.6%の順であり、(B) 商業地(平均-8.7%)の中では、①準防火地域の指定のある商業地域-9.8%、②準防火地域の指定のある近隣商業地域-8.2%、③防火地域若しくは準防火地域のいずれの指定もない商業地域-7.4%、④防火地域の指定のある商業地域-6.1%の順となっており、都心の高度商業地域の落ち込みが少なかったことが注目される。(第4表、第7表参照)

第一種住居専用地域の下落率が高いのは第二種住居専用地域、住居地域に比べてやや都心部より離れており、日常生活での利便性、交通施設等の面で劣り、宅地需要の減少をストレートに反映したものと思われる。都心の高度商業地域の下落率が少ないのは、現実の収益にある程度見合った効用が既に形成されているので仮需要減少のあおりを余り受けなかったものと思われる。なお、準工業地域は-7.2%、市街化調整区域は-6.4%となっている。<sup>(10)</sup>

#### (二) 昭和50年1月1日～昭和52年1月1日

戦後初めて下落した地価も、昭和50年においては、住宅地は早くも上昇に転じたが、その全国平均上昇率はわずか0.8%であり、商業地や工業地はほぼ横ばい(どちらも0.1%の上昇)であった。(以下第3表参照)

昭和51年においては、前年よりも上昇率は高まり、50万都市地域平均が最も高く、次で全国平均、更に三大圏平均となっている。

岡山市は、50万都市地域に含まれており、その平均に近いが、岡山県平均もほぼこれに近い。しかし、どの地域も昭和50年の上昇率に昭和51年の上昇率を加算しても未だ昭和49年1月1日時点の地価水準まで回復していない。

岡山市について住宅地および商業地を更に細分し、都市計画法上の用途地域別に上昇率を考察すると、(A) 住宅地の中では、①第二種住居専用地域対50年比(以下同様)4.1%、②住居地域3.6%、③第一種住居専用地域3.5%の順となっており、(B) 商業地の中では、①防火地域若しくは準防火地域のいずれの指定もない商業地域2.5%、②準防火地域の指定のある近隣商業地域2.4%、③準防火地域の指定のある商業地域1.8%、④防火地域の指定のある商業地域0.9%となっており、都心の高度商業地域は地価下落率が少なかった反面、不況のためかその後の回復の遅いことを示している。そして、一般的に商業地は、住宅地に比し地価回復のテンポが遅いことがわかる。なお準工業地域は3.1%、市街化調整区域は0.2%となっている。(第4表、第7表参照)

(注＝「53年公示地価の動向速報」によれば、52年1月1日～53年1月1日の地価の上昇率は、全国平均で2.6%となり、とくに住宅地は3.3%と商業地の1.2%を上回っている。)

#### (2) 昭和52年1月1日時点の岡山市における地価公示価格の価格水準

別表Ⅰの指数欄の指数の通り、昭和52年1月1日時点の岡山市の公示価格は、わずかな例外を除けば未だ昭和49年1月1日時点の価格を下回っている。

岡山市の宅地の平均価格は、(A) 住宅地 28,200円(≒93,200円/3.3㎡)、(B) 商業地191,000円(≒631,000円/3.3㎡)、(C) 工業地 20,000円(≒66,100円/3.3㎡)、(D) 準工業地 33,100円(≒109,400円/3.3㎡)、(E) 宅地見込地 16,000円(≒52,900円/3.3㎡)、(F) 市街化調整区域 10,300円(≒34,000円/3.3㎡)となっている。(以下第5表参照)

これは、50万都市地域の宅地の平均価格 (A) 住宅地31,400円(≒103,800円/3.3㎡)、(B) 商

業地192,700円（≒637,000円/3.3㎡）、(C) 工業地29,600円（≒97,800円/3.3㎡）をいずれも下回っている。

岡山県の宅地の平均価格は、(A) 住宅地23,900円（≒79,000円/3.3㎡）、(B) 商業地133,100円（≒440,000円/3.3㎡）、(C) 工業地 14,900円（≒49,300円/3.3㎡）、(D) 準工業地 23,300円（≒77,000円/3.3㎡）、(E) 宅地見込地9,900円（≒32,700円/3.3㎡）、(F) 市街化調整区域9,100円（≒30,100円/3.3㎡）であり、岡山市は、岡山県平均よりは13.2%（市街化調整区域）～62.6%（宅地見込地）上回っている。

次に、岡山市について住宅地および商業地を更に細分し、都市計画法上の用途地域別に平均価格を考察すると、(A) 住宅地（平均価格28,200円）の中では、①第二種住居専用地域34,100円（≒112,700円/3.3㎡）、②第一種住居専用地域 26,500円（≒87,600円/3.3㎡）、③住居地域 24,500円（≒81,000円/3.3㎡）の順であり、(B) 商業地（平均価格191,000円）の中では、①防火地域の指定のある商業地域 459,000円（1,517,400円/3.3㎡）、②準防火地域の指定のある商業地域 125,000円（≒413,200円/3.3㎡）、③防火地域若しくは準防火地域のいずれの指定もない商業地域83,000円（≒274,400円/3.3㎡）、④準防火地域の指定のある近隣商業地域68,600円（≒226,800円/3.3㎡）、⑤準防火地域の指定のない近隣商業地域 45,000円（≒148,800円/3.3㎡）の順となっている。（第6表、第7表参照）

なお、この地価公示の価格水準は前述したように依然として昭和49年1月1日時点の価格水準まで回復しておらず、第一種住居専用地域で-6.7%、第二種住居専用地域で-5.8%、住居地域で-4.3%、準工業地域で-4.4%、商業地域で-5.1%～-8.1%といづれの地域も昭和49年を下回っている。（第4表参照）他方、この間の岡山市の勤労者世帯月間平均実収入は、昭和49年度の221,731円より、昭和51年度の275,569円へと24.3%も増加しており、したがって地価は相対的に、住宅地で28.6%～31%、準工業地で28.7%、商業地で29.4%～32.4%も安くなっていることになる。<sup>(11)</sup>

### Ⅲ 岡山市の地価調査基準地標準価格（基準地価格）について

岡山市において、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による地価調査が行われ基準地価格が公表されたのは、昭和50年7月1日時点からであるので、昭和50年より考察するものとする。

- なお、
- ① 昭和52年7月1日現在の地価調査基準地地点数については第2表、
  - ② 基準地番号・所在・地番および価格については別表Ⅱ、
  - ③ 所在位置については図-2・3・4、
  - ④ 岡山市の各種指標の推移および基準地価格等の変動率については第4表、
  - ⑤ 昭和52年度岡山市宅地平均価格については第5表、
  - ⑥ 都市計画法上の用途地域別昭和52年度岡山市宅地平均価格については第6表、
  - ⑦ 岡山市の基準地価格の推移明細については第8表
- を後掲するので参照されたい。

#### (1) 岡山市における基準地価格の推移

昭和50年7月1日～昭和52年7月1日

昭和49年に下落した地価も、昭和50年から上昇に転じており、岡山市の基準地価格の上昇率は、(A) 住宅地の中では、①第二種住居専用地域対50年比（以下同様）4.7%、②第一種住居専

用地域4.6%、③住居地域4.4%の順となっており、(B) 商業地の中では、①準防火地域の指定のない近隣商業地域5.1%（但し1地点で規範性薄い）②準防火地域の指定のある近隣商業地域1.4%、③防火地域の指定のある商業地域1.3%、④準防火地域の指定のある商業地域1.2%の順となっており、②③④においては大差はない。

地価公示価格の推移と比較すると、6カ月の価格時点のずれも反映してか基準地価格の方が住宅地の上昇率において優り、他方不況の深刻化を反映してか商業地の上昇率において劣っている。

（注＝地価公示価格と基準地価格は、価格時点も、所在位置も異なるため単純な比較は行ない難いが、基準地は国土利用計画法の趣旨を反映して土地取引のある程度盛んな地点が選定されるので、基準地の価格水準は公示価格の価格水準よりも高いといえる）

## (2) 昭和52年7月1日時点の岡山市における基準地価格の価格水準

岡山市の宅地の平均価格は、(A)住宅地30,800円（≒101,800円/3.3㎡）、(B)商業地188,000円（≒621,500円/3.3㎡）(C)工業地18,000円（≒59,500円/3.3㎡）、(D)準工業地28,500円（≒94,200円/3.3㎡）(E)宅地見込地10,800円（≒35,700円/3.3㎡）(F)市街化調整区域9,200円（≒30,400円/3.3㎡）となっている。（第5表参照）

岡山県の宅地の平均価格は、(A)住宅地24,800円（≒82,000円/3.3㎡）(B)商業地132,500円（≒438,000円/3.3㎡）、(C)工業地14,900円（≒49,300円/3.3㎡）、(D)準工業地26,200円（≒86,600円/3.3㎡）、(E)宅地見込地10,300円（≒34,000円/3.3㎡）、(F)市街化調整区域9,000円（≒29,800円/3.3㎡）であり、岡山市は、岡山県平均よりは2.2%（市街化調整区域）～41.9%（商業地）上回っている。

次に、岡山市について住宅地および商業地を更に細分化し、都市計画法上の用途地域別に平均価格を考察すると、(A)住宅地（平均価格30,800円）の中では、①第二種住居専用地域35,000円（≒115,700円/3.3㎡）、②第一種住居専用地域34,300円（≒113,400円/3.3㎡）、③住居地域30,500円（≒100,800円/3.3㎡）の順であり、(B)商業地（平均価格188,000円）の中では、①防火地域の指定のある商業地域523,000円（≒1,728,900円/3.3㎡）、②準防火地域の指定のある商業地域248,000円（≒819,800円/3.3㎡）、③防火地域若しくは準防火地域のいずれの指定もない商業地域80,000円（≒264,500円/3.3㎡）④準防火地域の指定のある近隣商業地域67,000円（≒221,500円/3.3㎡）⑤準防火地域の指定のない近隣商業地域18,400円（≒60,800円/3.3㎡）の順となっている。（第6表参照）

## IV 地価公示価格・基準地価格の性格および効力とミニ開発等 一般の取引価格の関係

### (1) 地価公示価格・基準地価格の性格および効力

地価公示法は、「都市およびその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、および公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること」を目的としており、土地鑑定委員会が、都市計画区域内の標準地について、毎年I回、2人以上の不動産鑑定士（補）の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行なって、正常な価格を判定し、公示するのである。（同法第2条）

(注＝価格時点は各年1月1日)

正常な価格とは、「市場性を有する不動産について合理的な自由市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」をいうものであり、呼び値価格または実際に成立した売買実例価格そのものとは異なったものである。<sup>(12)</sup>

この公示価格は、①不動産鑑定士(補)の土地についての鑑定評価の準則(第8条)、②公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の準則(第9条)、③収用する土地に対する補償金算定の準則(第10条)、④一般の土地取引価格に対しては指標(第1条)であり、土地取引者の責務(第1条の2)とされていたが、昭和49年の国土利用計画法の制定に伴い、地価公示の行われている区域では(都道府県の地価調査)基準地価格とともに国土利用計画法の土地取引の許可制や土地取引の届出制における土地価格審査の規準とされることになり(国土法第16条)、<sup>(13)</sup>さらに(都市計画区域内および区域外で行なわれる都道府県の地価調査)基準地価格自体も、地価公示の行われている区域では公示価格を規準として決定される(国土法施行令第9条)ことになっており、公示価格の効力は極めて強力になった。

一方、基準地価格は、国土利用計画法(施行令)に基づくもので、都道府県知事が、都市計画区域内および区域外の基準地について、毎年1回、1人以上の不動産鑑定士(補)の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行なって標準価格(正常な価格)を判定し、告示するのである。(同法施行令第9条)

(注＝価格時点は各年7月1日)

そして、この基準地の価格の判定に当っては、地価公示の行なわれている区域では、公示価格を規準として決定することが義務づけられていることは前述した。正常な価格の意味も前述の通りである。

基準地価格もまた公示価格とともに国土利用計画法の土地取引の許可制や、土地取引の届出制における土地価格審査の規準とされ、また一般の土地取引価格に対して指標を与えとともに、公共事業用地の取得価格の算定の準則とされる。(第16条ほか)

地価公示の標準地も、地価調査の基準地も、①中庸性の原則、②確定性の原則、③代表性の原則、④安定性の原則にしたがって選定されるのであり、その価格水準は中庸水準であり当該近隣地域における最高価格地等ではないことに留意する必要がある。

(注1)土地取引の許可制とは、国土利用計画法第12条の規制区域におけるものであり、都道府県知事が、①都市計画区域では、全部又は一部の区域で土地の投機的取引が相当範囲にわたり集中して行われ、又は行われるおそれがあり、および地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあると認められる区域、②都市計画区域以外の区域では、①の事態が生ずると認められる場合において、その事態を緊急に除去しなければ適正かつ合理的な土地利用の確保が著しく困難となると認められる区域を規制区域として指定する(第12条)ことになっており、規制区域に指定された場合、土地の取引は全て都道府県知事の許可が必要となる(第14条)。

(注＝ただし現時点では全国で1カ所も指定されていない)

この許可申請について、都道府県知事は、土地の価格と土地利用目的の両面から調査するが、土地価格については、許可の基準とすべき価格(規制価格)は、規制区域の指定の公告の時における当該土地に関する権利の相当な価額(注＝公示価格・基準地価格等より算定)に当該申請の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額であり、これらの価額に照し、申請のあった予定対価の額が適正を欠く場合には不許可とされる(第16条)のであるが、規制区域

における規制価格の算定の価格時点を規制区域の指定の公告の時に固定することによって、いわゆる地価凍結を規定したものである。本稿では、紙数の制約もあって触れる余裕がないが、この地価凍結については憲法29条（財産権の保障）との関係が問題になる。<sup>(14)</sup>

（注2）土地取引の届出制とは、規制区域以外の全国の地域にわたり、①都市計画法第7条第一項の規定による市街化区域にあっては、2,000㎡以上、②都市計画法第4条第二項に規定する都市計画区域（①に規定する区域を除く）にあっては、5,000㎡以上、③都市計画区域以外の区域にあっては、10,000㎡以上の土地取引について届出制を実施する（同法第23条）ものであり（注＝岡山県では、昭和52年3月31日までに、届出件数1,118件、届出面積1,159.3haとなっている）、それぞれの土地取引の予定対価の額が、それぞれの届出の時における基準とすべき価格（注＝公示価格・基準地価格等により算定）に照し、著しく適正を欠くときは、都道府県知事は価格の指導や、変更の勧告又は中止の勧告をすることができ、勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その旨およびその内容を公表できる（第24条、第26条）ことになっている。<sup>(15)</sup>

## (2) ミニ開発について

近時、市街化区域内において、国土利用計画法の届出（面積2,000㎡以上）や、都市計画法の開発許可（1,000㎡以上）を要しない1,000㎡未満の住宅地又は農地を小画地に分割し、これに住宅を建築して売り出すミニ開発建売住宅<sup>(16)</sup>が、「狭くても通勤に便利で値段も手ごろ」とあり、日本人のマイホーム志向もあって東京・大阪の大都市地域を中心に民間アパートや借家居住者等の人気を集めている。

国土庁の行なった東京・大阪地区での500件のミニ開発の実態調査<sup>(17)</sup>によれば、(1)標準価格（注＝近隣の公示価格又は基準地価格から判定されたその土地の一般的な価格水準）に比し11%（但し221件の平均）も高く購入した、(2)平均602㎡の土地を、(3)約8区画に分け、(4)1区画平均75.2㎡とし、(5)平均延床面積65.9㎡の住宅をつけ、(6)平均1,827万円で購入していることが明らかになった。

この調査では、土地、建物全体の標準価格（注＝土地の標準価格と建物の標準価格（推定再建築費×税法で認められた適正利益）を合計したものは1,586万円と推定され、実際の販売価格は1,827万円と約240万円も高く、率にして15.2%も割高となっており、特に不動産業者が建物部分は適正価格で、土地だけで利益を得ていると仮定した場合に、土地価格は平均で約30%、高いところでは200%以上も割高になっている。東京都の試算によると、こうしたミニ開発建売住宅が1haつまり100m四方の土地に私道配置を効率化すると150戸も建ちうることになり、1戸平均3.5人として500人余りの超過密住宅群になるという。<sup>(18)</sup>

ミニ開発は、地価上昇を招き、地震・火災など都市防災上の障害となり、周辺の住環境を悪化させ近隣騒音・日照不良などの弊害をもたらすものであり<sup>(19)</sup>何らかの規制が必要と思われる。

国土利用計画法の関連で述べれば、同法により規制又は指導される地域および規模の土地価格は、標準価格とリンクされるので現実と整合性を指ち社会の信頼性を持つと思われるのに対し、ミニ開発のような規制又は指導を受けない土地価格は現実と大きく乖離し問題が生ずる<sup>(20)</sup>のであり、「地価形成および土地利用上大きな影響力があると考えられる相当規模以上の土地取引を規制することにより、一般的に土地取引における適正かつ合理的な地価水準の形成を誘導する波及的効果を期待している」<sup>(21)</sup>国土利用計画法に強いショックを与えるものといえる。

次に岡山市において、売出しパンフレット等により、132㎡（40坪）以下の土地の建売住宅

の事例45件を収集し分析した。(別表Ⅲ参照)

その結果は、① 1戸当り平均土地面積102㎡、② 1戸当り平均延床面積69㎡、③ 1戸当り平均販売価格1,077万円(注=建売希望物件については5%の割引を想定) ④ 近傍の標準地又は基準地の平均価格水準33,200円(㎡当り)となった。

この建売住宅についてやや強引であるかもしれないが、① 建築工事費を、住宅金融公庫の52年春の調査による「個人住宅建設資金別利用者調査<sup>(22)</sup>」による岡山県平均84,300円/㎡(≒278,700円/3.3㎡)を採用し、②地価上昇率を2%(注=52年公示価格の住宅地上昇率3.3%を参考) ③事例地と標準地又は基準地の個別格差0(注=一般的にはミニ開発地の方が劣るといえる) ④建売住宅売希望物件については5%の割引を想定してミニ開発建売住宅の平均土地価格の割高率を求めたところ下記の通り43.4%となった。

$$\begin{aligned} & \text{平均販売価格} \quad \text{平均建物価格} \quad \text{平均土地面積} \quad 1 \text{㎡当り平均土地価格} \\ & (1,077 \text{万円} - (84,300 \text{円} \times 69 \text{㎡})) \div 102 \text{㎡} \quad \approx \quad 48,560 \text{円/㎡} \\ \\ & 1 \text{㎡当り平均土地価格} \quad \text{標準地又は基準地の平均価格} \quad \text{時点修正率} \quad \text{平均割高率} \\ & 48,560 \text{円} \quad \div \quad (33,200 \text{円} \quad \times \quad 1.02) \quad = \quad 43.4\% \end{aligned}$$

次に、建売住宅の建築工事費を、業界精通者の意見も考慮して75,625円/㎡(250,000円/3.3㎡)を原価とし、20%の利益を上のせして90,750円(300,000円/3.3㎡)とした場合、(注=他は上記と同一の想定)平均土地価格は44,200円となり平均割高率は東京・大坂平均と同じ30.5%となった。(注=但し国土庁の調査によれば、建売業者自身も、素地を標準価格より11%割高で購入している)

したがって、実収入との関係で、相対的に地価が住宅地で28.6%~31%下落したといっても、(前述Ⅱ(2)参照)現実には30.5%~43.4%程度割高な土地での建売住宅は、決して、下落しておらず、マイホームは依然として高嶺の花という我々の生活実感を奇妙に裏付けているのである。

このミニ開発については、以前より何らかの規制が必要といわれていたが、昭和53年2月11日付の日本経済新聞は、桜内建設相・国土庁長官が、この問題について「①都市計画法による開発許可を要する面積は現行1,000㎡以上となっているのを、(同法施行令を活用して)都道府県の規制で300㎡~500㎡まで引下げるよう各自治体を指導する、②国土利用計画法で土地取引の届出を義務づけている土地面積の基準を市街化区域では現在の2,000㎡以上から1,000㎡以上に下げる、③土地税制の面からもミニ開発を抑える方向で誘導していきたい」とミニ開発の規制を強める意向を明らかにしたと報じている。

## V. 岡山市の宅地の供給および需要の動向(概要)

本項については

- ① 第9表 岡山県の都市計画地域地区一覧表(用途地域)
- ② 第10表 岡山県の都市計画決定状況一覧表
- ③ 第11表 岡山県の都市計画区域面積・人口・人口密度
- ④ 第12表 岡山市の市街化区域および市街化調整区域の地区別面積・人口・人口密度
- ⑤ 第13表 岡山市の用途地域面積・空地面積
- ⑥ 第14表 建築基準法による用途地域内の主な建物の用途制限



- ⑦ 第15表 建築基準法による形態規制
  - ⑧ 第16表 日影による中高層の建築物の制限
  - ⑨ 第17表 岡山市の地目別土地面積・所有者数
  - ⑩ 第18表 岡山市の宅地介在田・宅地介在畑・市街化区域内農地等の面積・所有者数
  - ⑪ 第19表 岡山市の農地の権利移動・転用の状況
  - ⑫ 第20表 岡山市の住居の種類・所有の関係別普通世帯数等
  - ⑬ 第21表 岡山市および岡山県の着工新設住宅の状況
  - ⑭ 第22表 岡山県のプレハブ着工新設住宅の状況
- を後掲するので参照されたい。

## (1) 岡山市の都市計画区域面積・用途地域別面積・可住地面積

岡山市を含む県南広域都市計画区域は、①総面積131,025haのうち、②市街化調整区域が、100,239ha(注＝真備町および岡山市足守地区を調整区域として計上)(76.5%)であり、③市街化区域は24,160ha(23.5%)に過ぎず、④市街化区域内可住地面積は、17,381ha(13.3%)となっている。(以下第9表、第11表参照)

岡山市は、①総面積51,048haのうち、②市街化調整区域が、41,866ha(82%)であり、③市街化区域は、9,182ha(18%)に過ぎず、④市街化区域内可住地は、7,163ha(14%)となっている。

岡山市の市街化区域(9,182ha)の用途地域別面積は、①第一種住居専用地域1,299ha(14.1%)、②第二種住居専用地域1,589ha(17.3%)、③住居地域3,272ha(35.6%)、④近隣商業地域427ha(4.6%)、⑤商業地域604ha(6.6%)、⑥準工業地域1,371ha(14.9%)、⑦工業地域468ha(5.1%)、⑧工業専用地域152ha(1.7%)であり、この中に宅地、田、畑等が存在している。

(注＝用途地域に対しては、建築基準法上の制限が課せられ、第14表・第15表・第16表の通りである。昭和52年11月1日より改正建築基準法が施行され、特に日影規制が第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、準工業地域(具体的には地方公共団体が条例で指定する区域)に第16表のように施行されることになったことは、①日照紛争解決の基準、②居住環境の保全、③地価上昇の防止に役立つと期待されている。<sup>(23)</sup>)

## (2) 岡山市の市街化区域内農地

岡山市の土地利用現況調査(昭和50年10月)によれば、市街化区域内宅地は4,215.5ha(市街化区域面積の46%)、非宅地は4,966.5ha(54%)であり、昭和52年度固定資産概要調査によれば非宅地に含まれる市街化区域内農地(評価総地積)は、2,604.7ha(28.4%)存在している。

市街化区域内農地については、第17表および第18表の通りであるが、環境保全や食糧生産を理由とする農地保護論もある<sup>(24)</sup>一方、地価の高騰を抑制し、宅地の計画的かつ大量の供給を行い土地問題解決の一端として、①土地保有に伴う現実の、あるいは期待される利益を小さくすること、および、②土地保有に伴う不利益を大きくすること、(注＝①②について具体的には、譲渡益重課、固定資産税強化などの方法)により、市街区域農地の宅地化の促進を期待する論者もある。<sup>(25)</sup>

市街化区域内農地についての詳細は、①A農地17.9ha、②B農地250ha、③C農地2,336.8haであり、A農地所有者1人平均690㎡、B農地所有者1人平均911㎡、C農地所有者1人平均1,572㎡となっている。

一方、市街化区域内における農地転用・権利移動面積は第19表の通り昭和48年～昭和51年で494.84haであり、年平均123.7haとなっており、年4.7% $\left(\frac{123.7ha}{2,604.7ha}\right)$ 程度の転用・移動率であるが、そのうち約87%が宅地へ、約13%が非宅地へと転用されている。したがって宅地への転用は年平均108ha程度となっている。

### (3) 岡山市の住宅建築活動状況等

岡山県の推計<sup>(26)</sup>では、昭和48年～昭和60年において、岡山県全体で①人口増加、世帯の細分化等を要因とする世帯数の増加により約117,000戸の新規住宅需要、②現在の狭小・過密住宅等の居住水準の向上および滅失住宅の建替需要等による必要戸数141,000戸の合計258,000戸(①+②)の住宅需要が見込まれ、このうち約200,000戸(①の117,000戸に、②の141,000戸×0.6を加えた戸数)は、新規宅地を必要とするものと考えられ、居住環境の高水準指向を考慮すると約8,000haの住宅用地(公共公益施設負担部分を含めて1戸400㎡×200,000戸)が必要とされる。

昭和50年の国勢調査によれば、第20表の通り、岡山市の普通世帯150,848世帯の居住形態は、①持家83,272世帯(世帯総数の55.2%)、②民間借家46,772世帯(31%)、③給与住宅12,452世帯(8.3%)、④公営借家7,392世帯(4.9%)、⑤間借り958世帯(0.6%)の順となっており、1世帯当りの人員は3.24人、室数は4.5室、1人当り畳数は7.5畳となっている。持家のない世帯が67,576世帯(45.8%)あり、人口増加や世帯の分離等による新規需要、建物の老朽化や居住水準の向上等による建替需要などを加えると住宅需要は根強いものがある。

次に、岡山県第三期住宅建設五ヶ年計画によれば、昭和48年10月1日より昭和56年3月31日までの7年半で174,400戸の住宅建設が必要であるが、昭和51年3月31日までに55,922戸の建設実績があり、昭和51年4月1日から昭和56年3月31日までの間の建設必要戸数は差引き118,000戸である。これは、更に県南部(県南、東備、井笠圏域)100,000戸と、その他(津山、高梁、阿新、真庭、英田圏域)18,000戸に分けられる。

したがって岡山市は、100,000戸の内に含まれており、その60%を占めるとして5年間で60,000戸の建設が必要となるが、建設省の建築着工統計(第21表参照)によると昭和48年～昭和51年の4年間において、岡山市では着工総数32,922戸(岡山県総数82,020戸の40.1%)と年間平均8,200戸の実績があり、その内訳は、①持家16,151戸(岡山県総数48,657戸の33.2%)、②貸家9,655戸(岡山県総数18,034戸の53.5%)、③分譲住宅5,965戸(岡山県総数11,792戸の50.6%)、④給与住宅1,151戸(岡山県総数3,537戸の32.5%)となっており、特に貸家、分譲住宅は、県総数の50%以上を占めている。この他、岡山県全体で、第22表の通り昭和48年～50年の3年間に、プレハブ住宅が、12,193戸(持家8,157戸、貸家1,277戸、分譲住宅2,494戸、給与住宅265戸)建設されており、その50%を岡山市とすれば、年間平均2,000戸となる。

このように岡山市において年間平均10,000戸程度の実績があり、このうち60%程度が新規宅地を必要とすると、単純に農地転用面積108ha×住宅地への転用率0.8÷6,000戸=144㎡となり、1戸当り平均144㎡程度の住宅用地しか期待できない。農地以外からの住宅地転用もある点を考慮すれば、この数値は増えると思われるが、今後の土地供給量に大きな伸びがないとすれば、1戸当り400㎡の住宅用地については、やや無理があるものと思われる。

建築着工統計による平均延床面積は、岡山県総平均で91.1㎡であるが、その内訳は、①持家平均109.7㎡、②分譲住宅76.9㎡、③給与住宅75.3㎡、④貸家52.4㎡の順となっており、ミニ開発の資料とも合せると狭小な敷地に高い容積率の分譲住宅、狭小な敷地に狭い1戸

建の貸家の状況が表れている。

#### (4) 岡山市の人口密度

以上(1)、(2)、(3)のように、岡山市においては(もちろん岡山市だけに限らないが)、住宅地需要も、住宅需要も根強いものがある。一方、岡山市においては、市街化区域内可住地に対する人口密度は、既に昭和50年10月1日には1ha当り56.0人に達しており、市街化区域人口の伸びは年間平均8,436人(注=昭和50年の国勢調査による市街化区域人口401,088人—昭和45年の同人口358,910人÷5年間)となっている。したがって1年に市街化区域内可住地人口密度は1.18人 $\left(\frac{8,436人}{7,163ha}\right)$ 程度づつ増大していることとなり、1ha当り60人の水準に近づきつつある。

県南広域都市計画区域においては、市街化区域内可住地に対する人口密度は昭和50年10月1日には1ha当り49.1人となっており、岡山市に比べれば余裕がある。

したがって岡山市近隣の県南広域都市計画区域への人口等の適正な誘導が必要といえるが、昭和45年の国勢調査、50年の国勢調査とも岡山市の昼夜間人口比率は、106と変化しておらず、地縁選好性の表れとも見られ、当面、岡山市に限っていえば、各地区別の面積・人口・人口密度・可住地・空地面積等をふまえた人口等の適正配置、住宅関連公共公益施設の整備、住宅地の計画的供給、未利用地等の宅地化、再開発などによる土地利用の高度化、市街化区域・市街化調整区域の線引の合理的見直しなどが必要と思われる。

なお、国土利用計画法による国土利用計画(岡山県計画)が、昭和52年3月に議会の議決を経て公表され<sup>(27)</sup>、現在は市町村計画の段階へと進みつつある。(注=全国で12県が策定済み)

(終) (1978年2月15日)

土地の価格は、その土地に対して、我々が認める効用、有効需要の存在、相対的稀少性(供給)の三者の相関結合により生ずるものとされるが、その説明は複雑な価格形成要因のゆえに難解なものとなる。本稿は、岡山市の土地価格について、資料の一端を提示したものであり、その一助となれば幸である。

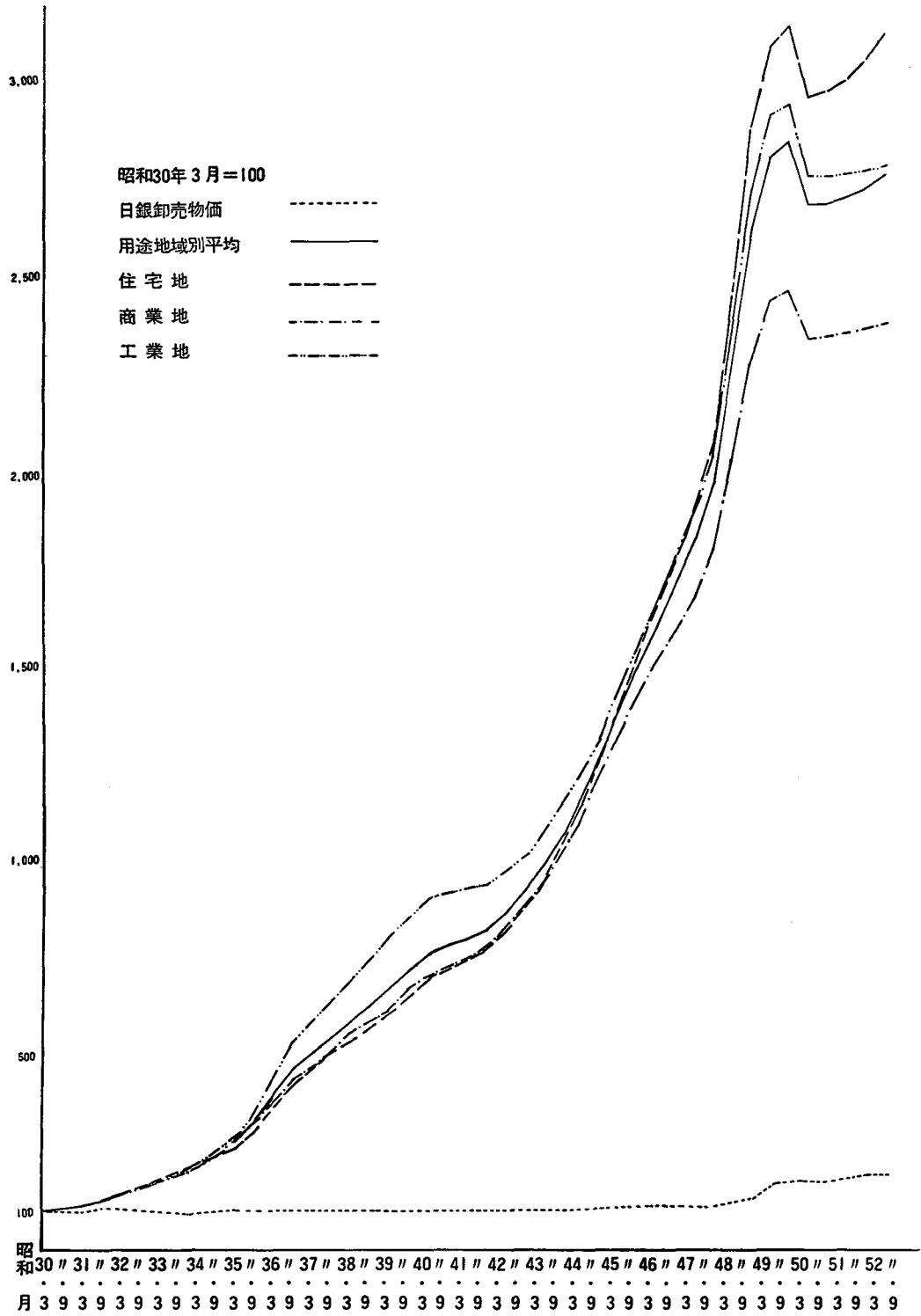
なお、本稿作成にあたり、岡山県・岡山市関係当局より資料の提供・閲覧等にご協力いただきましたことを感謝いたします。

## 文 献 等

- (1) 河野正三「国土利用計画法」3頁。第一法規(1977)
- (2) 日本経済新聞社編「地価対策の解説」13頁。日本経済新聞社(1974)
- (3) 鏡 昇市「土地問題の概要」住宅新報社。不動産鑑定1974年1月号  
なお、田中啓一「土地基盤産業の危機に直面して」住宅新報社。不動産鑑定1975年2月号
- (4) 河野前掲4頁。日本経済新聞社編前掲16頁。鏡前掲23頁
- (5) 河野前掲4頁。日本経済新聞社編前掲18頁。鏡前掲23頁  
有泉 亨 東大名誉教授も「私法と土地法」(日本土地法学会三周年記念講演)で「東大での年間の俸給よりも、所有する150坪の宅地の値上り分の方が多かった」と笑えぬ話を披露されている。
- (6) 河野前掲4頁。日本経済新聞社編前掲18頁。鏡前掲23頁

- (7) 日本経済新聞社編前掲18頁。  
 なお、地価上昇によるプラス面については、田中啓一「地価上昇と公的介入」住宅新報社。不動産鑑定1975年12月号
- (8) 具体的な内容については、河野前掲9頁以下および日本経済新聞社編前掲19頁以下。
- (9) 国土庁編「国土利用白書」昭和52年版 150頁
- (10) 国土庁「地価公示」では、住宅地・商業地について本稿のように細分化していない。なお、下落率・上昇率については、位置換えのない比較可能な地点によって算出した。
- (11) 地価と所得の相対的関係について坪井 東「地価不落と今後の問題点」住宅新報社。不動産鑑定1975年3月号
- (12) 日本経済新聞社編前掲(47頁—48頁)は、公示価格は時価の80%程度としている。  
 本間 実(他)「固定資産税の現代的課題」(日本土地法学会シンポジウム)は公示価格と相続税評価額と固定資産税評価額との関係について、10:6:4程度の水準としている。(日本土地法学会「都市計画法・固定資産税制の再検討」有斐閣土地問題双書3所収。1975年)  
 また、国土利用計画法の規制価格については、「市場相場の70~80%程度を政策的な目標として適切な算定方式を定めること」の要望が衆議院建設委員会でなされている。  
 (河野前掲32頁, 日本経済新聞社編前掲45頁—47頁)
- (13) 山崎 巖「土地取引の規制と不動産市場」(有斐閣ジュリスト 1974年7月1日号(16564))は、このように公示価格が、規制区域において、一般の土地の取引価格に対して強制力を持つことに対し地価公示制度本来の意義にかんがみ望ましいことではないとされる。
- (14) 河野前掲(159頁)は「公共の福祉を実現するために必要かつ合理的なものであって憲法29条に抵触しない」とされるが、水本浩(外)「不動産鑑定評価制度の検討」(日本土地法学会シンポジウム)は、規制価格がザイン(客観的な価格)か、ゾルレン(政策的な価格)か、あるいは規制区域の範囲によっては違憲訴訟が起ころうと指摘される。  
 (日本土地法学会「国土空間の適正配分・不動産鑑定制度」有斐閣土地問題双書4所収。1975年)他に、水本浩「土地問題と所有権」73頁—78頁 有斐閣1975年、および雄川一郎(外)「国土利用計画法をめぐって」(座談会)有斐閣ジュリスト1974年7月1日号23頁—24頁。  
 なお、鑑定評価がザインかゾルレンかについては、篠塚昭次、水本浩(外)同上書、江蔵耕一「最近における原価法をめぐる諸問題」住宅新報社。不動産鑑定1977年8月号
- (15) 河野前掲(388頁—393頁)は、「この勧告は直接的には何らの法的義務を伴うものではなく、いわゆる行政指導に該当し、法律上勧告に従うか否か当事者の任意に委ねられるが、勧告に従わないときは公表という一種の社会的制裁を受けることになり、事実上相当の効果が期待できる」とされる。
- (16) 市(区)が建築基準法の道路位置指定条項を唯一の手がかりに行政指導を行なうだけである。
- (17) 国土庁土地局「ミニ開発実態調査について」住宅新報社。不動産鑑定 1977年9月号および日本経済新聞 昭和52年6月23日付
- (18) 日本経済新聞 昭和52年10月31日付
- (19) 読売新聞 昭和52年10月7日付
- (20) 谷沢潤一「国土利用計画法と鑑定評価」(日本土地法学会「国土空間の適正配分・不動産鑑定制度」有斐閣土地問題双書4所収。1975年。133頁—136頁)
- (21) 河野前掲345頁
- (22) 日本経済新聞 昭和52年12月2日付
- (23) 恩賀宗一郎「日影規制法令化の問題点」日本ハウジングセンター。建築知識 1978年2月号
- (24) 宮崎俊行「農業と固定資産税制」(日本土地法学会「都市計画法・固定資産税制の再検討」有斐閣土地問題双書3所収。1975年。163頁—165頁)
- (25) 飯田久一郎 日本経済新聞。宅地開発を考える(下) 昭和53年1月15日
- (26) 岡山県企画部「土地対策の概要」83頁 昭和52年7月
- (27) 岡山県企画部前掲64頁以下。

図一 全国市街地価格指数の推移



資料：日本不動産研究所：「全国市街地価格指数」より作成

第1表 地域別全国市街地価格推移指数表

	商業地		住宅地		工業地		用途地域別平均		日銀卸売 物価指数
	指数	対前年 上昇率	指数	対前年 上昇率	指数	対前年 上昇率	指数	対前年 上昇率	
昭和 30年3月	100		100		100		100		100.0
31年3月	114	(14.0)	114	(14.0)	113	(13.0)	114	(14.0)	100.5
32年3月	146	(28.1)	144	(26.3)	149	(31.9)	146	(28.1)	107.6
33年3月	175	(19.9)	177	(22.9)	181	(21.5)	178	(21.9)	100.7
34年3月	216	(23.4)	219	(23.7)	225	(24.3)	220	(23.6)	99.4
35年3月	282	(30.6)	269	(22.8)	293	(30.2)	280	(27.3)	101.7
36年3月	385	(36.5)	371	(37.9)	449	(53.2)	399	(42.5)	102.6
37年3月	478	(24.2)	469	(26.4)	589	(31.2)	507	(27.1)	101.5
38年3月	561	(17.4)	542	(15.6)	701	(19.0)	594	(17.2)	101.8
39年3月	628	(11.9)	617	(13.8)	812	(15.8)	677	(14.0)	102.8
40年3月	712	(13.4)	707	(14.6)	911	(12.2)	768	(13.4)	103.6
41年3月	759	(6.6)	751	(6.2)	939	(3.1)	808	(5.2)	105.4
42年3月	838	(10.4)	826	(10.0)	982	(4.6)	875	(8.3)	107.7
43年3月	954	(13.8)	962	(16.5)	1,083	(10.3)	994	(13.6)	109.2
44年3月	1,117	(17.1)	1,152	(19.8)	1,240	(14.5)	1,165	(17.2)	109.7
45年3月	1,333	(19.3)	1,412	(22.6)	1,449	(16.9)	1,395	(19.7)	115.4
46年3月	1,523	(14.3)	1,662	(17.7)	1,667	(15.0)	1,614	(15.7)	114.2
47年3月	1,690	(11.0)	1,902	(14.4)	1,905	(14.3)	1,827	(13.2)	113.7
48年3月	2,047	(21.1)	2,453	(29.0)	2,373	(24.6)	2,286	(25.1)	126.3
49年3月	2,442	(19.3)	3,094	(26.1)	2,921	(23.1)	2,812	(23.0)	171.0
50年3月	2,348	(△3.8)	2,969	(△4.0)	2,765	(△5.3)	2,691	(△4.3)	179.3
51年3月	2,361	(0.6)	3,013	(1.5)	2,772	(0.3)	2,712	(0.8)	187.3
52年3月	2,387	(1.1)	3,132	(3.9)	2,794	(0.8)	2,770	(2.1)	195.2

資料：日本不動産研究所〔ただし各年9月の指数については省略〕

第2表 岡山市における地価公示標準地および地価調査

基準地の設定状況（昭和52年7月現在）

区分	種別	住宅地				商業地					準工業地	工業地	宅地見込地（鑑定評価上の土地種別である）			市街化調整区域	計		
		用途地域等	地域内第一種住居専用	地域内第二種住居専用	住居地域内	商業地域			近隣商業地域	区域引の都市計画			準工業地域内	工業地域内	地域内第二種住居専用			住居地域内	画区域引の都市計画
						防火地域内	準防火地域内	防火・準防火地域外											
地価公示法に基づく標準地	11	20	26		8	14	1	8	1		9	1		1		17	117		
国土法に基づく標準地	12	11	25	3	3	11	1	10	1	1	7	1	1	3	1	14	105		
計	23	31	51	3	11	25	2	18	2	1	16	2	1	4	1	31	222		

資料：国土庁「地価公示」、岡山県土地対策課「昭和52年度岡山県地価調査基準地標準価格一覧表」により作成

第3表 全国の公示価格の用途地域別対前年比変動率

区分	地域	住居地域				宅地見込地地域				商業地域			
		S49	S50	S51	S52	S49	S50	S51	S52	S49	S50	S51	S52
東京圏		35.4	△11.5	0.6	1.7		△12.7	0.2	1.1	23.7	△10.0	0.1	0.5
大阪圏		31.8	△9.3	0.5	1.6		△8.5	0	1.6	22.7	△9.4	0.1	1.0
名古屋圏		29.0	△8.8	0.7	2.6		△12.4	0.3	0.7	18.1	△10.3	0.2	0.8
三大圏平均		33.9	△10.4	0.6	1.8		△11.8	0.2	1.2	22.8	△9.9	0.1	0.7
50万都市地域		50.8	△7.9	1.5	2.5		△14.1	0.6	1.7	32.8	△9.0	0.6	0.9
30万都市地域		34.4	△7.4	0.9	2.1		△8.5	0.3	1.7	27.0	△9.2	0.3	0.9
その他の地方都市地域		—	△7.4	0.8	1.9		△8.0	1.1	2.2	—	△8.8	0	0.7
地方都市地域平均		43.5	△7.5	0.9	2.1		△8.7	0.8	2.0	28.7	△8.9	0.2	0.8
用途地域別平均		34.7	△8.9	0.8	1.9		△10.6	0.5	1.6	23.6	△9.3	0.1	0.8
岡山県			△6.4	1.5	2.3		—	0	2.2		△7.5	0.2	1.2
岡山市			△8.2	1.2	2.4						△8.7	1.2	1.8

準工業地域				工業地域				市街化調整区域			
S49	S50	S51	S52	S49	S50	S51	S52	S49	S50	S51	S52
	△11.3	0.1	1.1	30.4	△11.5	△0.1	0.6	—	△13.4	△1.1	0.1
	△10.1	0.3	1.2	24.7	△11.6	0.1	0.7	—	△10.6	△0.4	0.3
	△9.9	0.3	2.1	25.5	△10.8	0.1	1.2	—	△10.9	△0.3	0.2
	△10.6	0.2	1.4	27.9	△11.3	0	0.8	—	△11.9	△0.7	0.2
	△8.7	0.5	1.9	34.0	△7.0	0.9	0.7	—	△12.7	△0.5	0.2
	△8.2	0.4	1.4	29.7	△7.7	0.3	0.5	—	△9.0	△0.1	0.7
	△8.5	0.5	1.3	—	△8.8	0	0.7	—	△9.8	△0.3	0.5
	△8.5	0.5	1.5	30.3	△8.4	0.0	0.7	—	△9.9	△0.3	0.5
	△9.5	0.4	1.4	28.4	△9.5	0.1	0.7	—	△10.5	△0.4	0.4
	△3.8	0.9	1.7		△5.0	△1.1	0.6		△7.0	0.2	0.2
	△7.1	0.9	3.0		△4.9	0	2.6		△6.2	△0.1	0.1

資料：国土庁「地価公示」

第4表 岡山市における各種指標の推移および地価変動率

	49年		50年		51年		52年		備考
	対49年	対49年	対49年	対49年	対49年	対49年	対49年	対49年	
岡山市の人口	(1月1日)498,517人 100.0	(1月1日)514,609人 103.2	(1月1日)522,574人 104.8	(1月1日)528,863人 106.1	(1月1日)528,863人 106.1	(1月1日)528,863人 106.1	(1月1日)528,863人 106.1	(1月1日)528,863人 106.1	(50年10月国勢調査) 人口 513,471 世帯数 156,933
世帯数	(1月1日)152,731世帯 100.0	(1月1日)158,341世帯 103.7	(1月1日)161,612世帯 105.8	(1月1日)164,122世帯 107.5	(1月1日)164,122世帯 107.5	(1月1日)164,122世帯 107.5	(1月1日)164,122世帯 107.5	(1月1日)164,122世帯 107.5	岡山県統計課
岡山県の経済成長率	△0.3	3.4							
全国卸売物価指数	100.0	103.0	108.7	105.5	52.3 111.4	52.3 108.1	52.3 102.5	52.3 102.5	(S49 ≒ 131.3)
全国消費者物価指数	100.0	111.8	122.2	109.3	52.3 129.6	52.3 116.0	52.3 106.1	52.3 106.1	(S48 ≒ 124.5)
岡山市	100.0	111.7	121.2	108.5	52.3 127.9	52.3 114.5	52.3 105.5	52.3 105.5	(S49 ≒ 124.9)
岡山市勤労者世帯月間平均実収入	(221,731円) 100	(235,911円) 106.4	(275,569円) 124.3	116.8					(S48 ≒ 127.4)
地価公示		△9.9	△8.7	1.3	△6.7	3.5	2.2	2.2	注(1) 小数点以下第2位を四捨五入
第一種住居専用地域		△9.4	△8.5	1.1	△5.8	4.1	2.9	2.9	
第二種住居地域		△7.6	△6.6	1.1	△4.3	3.6	2.4	2.4	
商業地域(防火地域指定有り)		△6.1	△6.1	0	△5.3	0.9	0.9	0.9	
”(防火地域・準防火地域の指定なし)		△9.8	△9.8	0	△8.1	1.8	1.8	1.8	
近隣商業地域(準防火地域指定有り)		△7.4	△7.4	0	△5.1	2.5	2.5	2.5	
準工業地域		△8.2	△8.2	0	△6.0	2.4	2.4	2.4	
市街化調整区域		△7.2	△6.6	0.7	△4.4	3.1	2.3	2.3	
第一種住居専用地域		△6.4	△6.5	△0.2	△6.2	0.2	0.4	0.4	
第二種住居地域				2.2		4.6	2.4	2.4	
商業地域(防火地域指定有り)				1.8		4.7	2.9	2.9	
”(準防火地域指定有り)				1.4		4.4	3.0	3.0	
近隣商業地域(準防火地域指定有り)				0.3		1.3	1.0	1.0	
準工業地域				0		1.2	1.2	1.2	
宅見込地				0		1.4	1.4	1.4	
市街化調整区域				1.2		2.5	1.3	1.3	
				1.6		3.8	2.2	2.2	
				0		0	0	0	



第5表 昭和52年度岡山市の宅地平均価格一覧表

(㎡当り)

		市 街 化 区 域					市 街 化 調整区域
		住 宅 地	宅地見込地	商 業 地	準工業地	工 業 地	
地価公示価格 (1月1日)	岡 山 市	(57) 28,200円	(1) 16,000円	(32) 191,000円	(9) 33,100円	(1) 20,000円	(17) 10,300円
	岡 山 県	(129) 23,900円	(20) 9,900円	(50) 133,100円	(21) 23,300円	(3) 14,900円	(40) 9,100円
	(参考) 50万都市 地 域※	31,400円		192,700円		29,600円	
基準地価格 (7月1日)	岡 山 市	(51) 30,800円	(5) 10,800円	(27) 188,000円	(7) 28,500円	(1) 18,000円	(14) 9,200円
	岡 山 県	(132) 24,800円	(20) 10,300円	(51) 132,500円	(21) 26,200円	(3) 14,900円	(40) 9,000円
	(参考) 倉敷市	(46) 21,900円	(3) 11,300円	(12) 98,000円	(12) 25,800円	(2) 13,300円	(6) 9,900円

資料：第2表と同一資料

注(1) ( ) は、地点数

(2) ※50万都市地域とは、札幌市、仙台市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市をいう。

(3) 公示価格と基準地価格は、価格時点や所在位置が異なる点に留意。

第6表 昭和52年度岡山市の用途地域別宅地平均価格一覧表

(㎡当り)

	住 宅 地				宅地見込地			商 業 地					
	第一種住居専用地域内	第二種住居専用地域内	住居地域内	未線引の都市計画区域内	第二種住居専用地域内	住居地域内	未線引の都市計画区域内	商 業 地 域			近隣商業地域		未線引の都市計画区域内
								防火地域内	準防火地域内	防火・準防火地域外	準防火地域内	準防火地域外	
地価公示価格	(11) 26,500円	(20) 34,100円	(26) 24,500円		(1) 16,000円			(8) 459,000円	(14) 125,000円	(1) 83,000円	(8) 68,600円	(1) 45,000円	
	(57) 28,200円				(1) 16,000円			(32) 191,000円					
基準地価格	(12) 34,300円	(11) 35,000円	(25) 30,500円	(3) 3,900円	(1) 14,800円	(3) 12,000円	(1) 3,200円	(3) 523,000円	(11) 248,000円	(1) 80,000円	(10) 67,000円	(1) 18,400円	(1) 11,500円
	(51) 30,800円				(5) 10,800円			(27) 188,000円					

国土庁、岡山県資料により作成、( )内は地点数

第7表 岡山市における地価公示標準地価格の推移

(㎡当り)

種別	住宅地			商業地		
	第一種住居 専用地域	第二種住居 専用地域	住居地域	商業地域		
用途地域等				防火地域の指定あり	準防火地域の指定あり	防火・準防火地域の指定なし
面積	12.99 (km <sup>2</sup> )	15.89 (km <sup>2</sup> )	32.72 (km <sup>2</sup> )	0.60 (km <sup>2</sup> )		
年						
49年	A.6 地点 平均価格 ≒22,600円	A.13 地点 平均価格 ≒29,400円	A.21 地点 平均価格 ≒26,200円	A.7 地点 平均価格 ≒526,000円	14地点 平均価格 ≒136,000円	1地点 87,500円
50年	A.6 地点 平均価格 ≒20,300円 ① S50/S49 ≒△9.9%	A.13 地点 平均価格 ≒26,600円 ① S50/S49 ≒△9.4%	A.21 地点 平均価格 ≒24,200円 ① S50/S49 ≒△7.6%	A.7 地点 平均価格 ≒494,000円 ① S51/S49 ≒△6.1%	14地点 平均価格 ≒122,000円 ① S50/S49 ≒△9.8%	1地点 81,000円 ① S50/S49 ≒△7.4%
51年	A.6 地点 平均価格 ≒20,600円 ① S51/S49 ≒△8.7% ② S51/S50 ≒1.3%	A.13 地点 平均価格 ≒26,900円 ① S51/S49 ≒△8.5% ② S51/S50 ≒1.1%	A.21 地点 平均価格 ≒24,500円 ① S51/S49 ≒△6.6% ② S51/S50 ≒1.1%	A.7 地点 平均価格 ≒494,000円 ① S51/S49 ≒△6.1% ② S51/S50 = 0%	14地点 平均価格 ≒122,000円 ① S51/S49 ≒△9.8% ② S51/S50 = 0%	1地点 81,000円 ① S51/S49 ≒△7.4% ② S51/S50 = 0%
52年	A.6 地点 平均価格 ≒21,000円 ① S52/S49 ≒△6.7% ② S52/S50 ≒3.5% ③ S52/S51 ≒2.2%	A.13 地点 平均価格 ≒27,700円 ① S52/S49 ≒△5.8% ② S52/S50 ≒4.1% ③ S52/S51 ≒2.9%	A.21 地点 平均価格 ≒25,100円 ① S52/S49 ≒△4.3% ② S52/S50 ≒3.6% ③ S52/S51 ≒2.4%	A.7 地点 平均価格 ≒498,000円 ① S52/S49 ≒△5.3% ② S52/S50 = 0.9% ③ S52/S51 = 0.9%	14地点 平均価格 ≒125,000円 ① S51/S49 ≒△8.1% ② S52/S50 ≒1.8% ③ S52/S51 ≒1.8%	1地点 83,000円 ① S52/S49 ≒△5.1% ② S52/S50 ≒2.5% ③ S52/S51 ≒2.5%
	(1.18km <sup>2</sup> 当り 1地点)	(0.79km <sup>2</sup> 当り 1地点)	(1.26km <sup>2</sup> 当り 1地点)	(0.03km <sup>2</sup> 当り 1地点)		
備考	<p>注(1) 数字のみの地点およびA・Bの区分のあるうちのA地点については、49年より同一地点で位置の変更のないものを示す。(年度毎の比較が可能)</p> <p>(2) 商業地の平均価格については、100円位を四捨五入し、他は10円位を四捨五入した。</p> <p>(3) ①, ②, ③については、小数点以下第二位を四捨五入した。</p> <p>(4) 価格時点は、各年1月1日である。</p>					

近隣商業地域		準工業地	工業地	宅地見込地	市街化 調整区域
準防火地域の 指定あり	準防火地域の 指定なし	準工業地域	工業地域	住居地域内の 宅地見込地	
0.43 (km <sup>2</sup> )		13.71 (km <sup>2</sup> )	0.47 (km <sup>2</sup> )		349.32 (km <sup>2</sup> )
8地点 平均価格 ≒73,000円		9地点 平均価格 ≒34,600円	1地点 20,500円		A.14 地点 平均価格 ≒10,400円
8地点 平均価格 =67,000円 ① $\frac{S_{50}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 8.2\%$		9地点 平均価格 ≒32,100円 ① $\frac{S_{50}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 7.2\%$	1地点 19,500円 ① $\frac{S_{50}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 4.9\%$		A.14 地点 平均価格 ≒9,800円 ① $\frac{S_{50}}{S_{49}} = \Delta 6.4\%$
8地点 平均価格 67,000円 ① $\frac{S_{51}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 8.2\%$ ② $\frac{S_{51}}{S_{50}} = 0\%$		9地点 平均価格 ≒32,400円 ① $\frac{S_{51}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 6.6\%$ ② $\frac{S_{51}}{S_{50}} = 0.7\%$	1地点 19,500円 ① $\frac{S_{51}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 4.9\%$ ② $\frac{S_{51}}{S_{50}} = 0\%$		A.14 地点 平均価格 ≒9,700円 ① $\frac{S_{51}}{S_{49}} = \Delta 6.5\%$ ② $\frac{S_{51}}{S_{50}} = \Delta 0.2\%$ B.17 地点 平均価格 ≒10,300円
8地点 平均価格 ≒68,600円 ① $\frac{S_{52}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 6.0\%$ ② $\frac{S_{52}}{S_{50}} \Rightarrow 2.4\%$ ③ $\frac{S_{52}}{S_{51}} \Rightarrow 2.4\%$	1地点 45,000円	9地点 平均価格 ≒33,100円 ① $\frac{S_{52}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 4.4\%$ ② $\frac{S_{52}}{S_{50}} \Rightarrow 3.1\%$ ③ $\frac{S_{52}}{S_{51}} \Rightarrow 2.3\%$	1地点 20,000円 ① $\frac{S_{52}}{S_{49}} \Rightarrow \Delta 2.4\%$ ② $\frac{S_{52}}{S_{50}} \Rightarrow 2.6\%$ ③ $\frac{S_{52}}{S_{51}} \Rightarrow 2.6\%$	1地点 16,000円	A.14 地点 平均価格 ≒9,800円 ① $\frac{S_{52}}{S_{49}} = \Delta 6.2\%$ ② $\frac{S_{52}}{S_{50}} = 0.2\%$ ③ $\frac{S_{52}}{S_{51}} = 0.4\%$ B.17 地点 平均価格 ≒10,300円
(0.05km <sup>2</sup> 当り 1 地点)		(1.52km <sup>2</sup> 当り 1 地点)	(0.47km <sup>2</sup> 当り 1 地点)		(20.55km <sup>2</sup> 当り 1 地点)

第8表 岡山市における地価調査基準地標準価格の推移

(1㎡当り)

種別 用途地 域等	住			宅			地			業			地		
	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域	未線引都市計画 区域内の住宅地	商	業	地	商	業	地	商	業	地	防火、準防火地域の 指定なし	
面積 年	12.99㎡	15.89㎡	32.72㎡	0.60㎡											
50年	A.9 地点 平均価格 ≒33,200円	A.10 地点 平均価格 ≒34,000円	A.24 地点 平均価格 ≒29,300円	3地点 平均価格 ≒3,900円	3地点 平均価格 ≒517,000円	A.10 地点 平均価格 ≒261,000円	1地点	80,000円							
51年	A.9 地点 平均価格 ≒33,900円 ④ S51=2.2% S50	A.10 地点 平均価格 ≒34,600円 ④ S51=1.8% S50	A.24 地点 平均価格 ≒29,800円 ④ S51=1.4% S50	3地点 平均価格 ≒3,900円 ④ S51=0% S50	3地点 平均価格 ≒518,000円 ④ S51=0.3% S50	A.10 地点 平均価格 ≒261,000円 ④ S51=0%	1地点 ④ S51=0% S50	80,000円							
52年	A.9 地点 平均価格 =34,700円 ④ S52=4.6% S50 ⑥ S52=2.4% S51	A.10 地点 平均価格 =35,500円 ④ S52=4.7% S50 ⑥ S52=2.9% S51	A.24 地点 平均価格 =30,600円 ④ S52=4.4% S50 ⑥ S52=3.0% S51	3地点 平均価格 =3,900円 ④ S52=0% S50 ⑥ S52=0% S50	3地点 平均価格 =523,000円 ④ S52=1.3% S50 ⑥ S52=1.0% S51	A.10 地点 平均価格 =264,000円 ④ S52=1.2% S50 ⑥ S52=1.2% S51	1地点 ④ S52=0% S50 ⑥ S52=0% S51	80,000円							
	(1.08㎡当り 1地点)	(1.44㎡当り 1地点)	(1.30㎡当り 1地点)			(0.04㎡当り 1地点)									

近隣商業地域		準工業地域		工業地域		宅見込地		地見込地		市街化調整区域
準防火地域の指定あり	準防火地域の指定なし	未線引都市計画区域内の商業地域		準工業地域		第二種住居専用地域内の宅見込地		未線引都市計画区域内の宅見込地		
0.43km <sup>2</sup>		13.71km <sup>2</sup>		0.47km <sup>2</sup>						349.32km <sup>2</sup>
A.9 地点 平均価格 ≒67,000円	1地点 17,500円	A.6 地点 平均価格 ≒27,300円	1地点 18,000円	1地点 14,400円	A.2 地点 平均価格 ≒9,100円	1地点 3,000円	14地点 平均価格 ≒9,200円			
A.9 地点 平均価格 ≒67,000円 ④ S51=0% ⑤ S50	1地点 18,000円 ④ S51=2.9% ⑤ S50	A.6 地点 平均価格 ≒27,700円 ④ S51=1.2% ⑤ S50	1地点 18,000円 ④ S51=0% ⑤ S50	1地点 14,600円 ④ S51=1.4% ⑤ S50	A.2 地点 平均価格 ≒9,300円 ④ S51=1.6% ⑤ S50	1地点 3,100円 ④ S51=3.3% ⑤ S50	14地点 平均価格 ≒9,200円 ④ S51=0% ⑤ S50			
A.9 地点 平均価格 ≒68,000円 ④ S52=1.4% ⑤ S50 ⑥ S51=1.4% ⑦ S51	1地点 18,400円 ④ S52=5.1% ⑤ S50 ⑥ S52=2.2% ⑦ S51	A.6 地点 平均価格 ≒28,000円 ④ S52=2.5% ⑤ S50 ⑥ S52=1.3% ⑦ S51	1地点 18,000円 ④ S52=0% ⑤ S50 ⑥ S52=0% ⑦ S51	1地点 14,800円 ④ S52=2.8% ⑤ S50 ⑥ S52=1.4% ⑦ S51	A.2 地点 平均価格 ≒9,500円 ④ S52=3.8% ⑤ S50 ⑥ S52=2.2% ⑦ S51	1地点 3,200円 ④ S52=6.7% ⑤ S50 ⑥ S52=3.2% ⑦ S51	14地点 平均価格 ≒9,200円 ④ S52=0% ⑤ S50 ⑥ S52=0% ⑦ S51			
B.10 地点 平均価格 ≒67,000円	(0.04km <sup>2</sup> 当り 1地点)	B.7 地点 平均価格 ≒28,500円	(0.47km <sup>2</sup> 当り 1地点)		B.3 地点 平均価格 ≒12,000円		(24.95km <sup>2</sup> 当り 1地点)			

注(1) 数字のみの地点およびA、Bの区分のあるうちのA地点については、49年より同一地点で位置の変更のないものを示す。(年度毎の比較が可能)

(2) 商業地の平均価格については、100円位を四捨五入し、他は10円位を四捨五入した。

(3) ④、⑥については、小数点以下第二位を四捨五入した。

(4) 価格時点は、各年7月1日である。

(S52.10.1現在)

第9表 岡山県の都市計画地域地区一覽表 用途地域

都計区域名	市町村名	当初決定年月日	最終変更年月日	第1種専用住居地域	第2種住居地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地	工業地域	工業用地	専用地域	合計	用途地域内人口
岡山県	岡山市			1,299ha	1,589ha	3,272ha	427ha	604ha	1,371ha	468ha	152ha	9,182ha	400.0千人	
	倉敷市			1,853	965	3,114	253	239	2,139	319	2,390	11,272	333.6	
	玉野市			250	143	698	100	73	141	84	181	1,670	65.3	
	総社市			176	89	214	50	6	33	43	59	670	18.0	
	瀬戸町			64	19	72	34		31	9	52	281	5.9	
	山陽町			81	24	92	3		6			206	6.0	
	灘崎町			58		89	12		36			195	5.3	
	早島町			20	83	62	11		35	5		216	7.2	
	清音村					44						44	1.0	
	船穂町					50				4		54	1.3	
津山	金光町			42	36	138	9					147	4.3	
	小計			3,843 (15.9)	2,948 (12.2)	7,970 (33.0)	919 (3.8)	922 (3.8)	3,792 (15.7)	932 (3.9)	2,834 (11.7)	24,160 (100.0)	852.6	
	津山市	S48.12.28		292 (19.1)	308 (20.1)	427 (27.9)	100 (6.5)	81 (5.3)	152 (9.9)	115 (7.5)	57 (3.7)	1,532 (100.0)	52.4	
	笠岡市	S48.12.25		183 (18.1)	90 (8.9)	292 (28.9)	46 (4.6)	23 (2.3)	145 (14.3)	33 (3.3)	198 (19.6)	1,010 (100.0)	30.7	
	高梁市	S50.4.1		77 (22.1)	55 (15.8)	66 (19.0)	47 (13.5)	91 (2.6)	54 (15.5)	40 (11.5)	348 (100.0)	7.8		
	井原市	S49.11.22	S50.4.11	26 (3.8)	10 (1.4)	326 (47.1)	28 (4.0)	38 (5.5)	227 (32.8)	37 (5.4)		692 (100.0)	25.7	
	新見市	S50.8.1		30 (6.2)		181 (37.7)	16 (3.3)	31 (6.4)	156 (32.5)	67 (13.9)		481 (100.0)	13.4	
	備前市	S49.11.22		24 (2.6)	115 (12.2)	345 (36.5)	63 (6.6)	23 (2.4)	219 (23.3)	155 (16.4)		944 (100.0)	24.7	
	久世町	S50.12.1		37 (18.2)		70 (34.5)	18 (8.9)		51 (25.1)	27 (13.3)		203 (100.0)	5.2	
	勝英町	S51.2.10		64 (24.0)	28 (10.5)	117 (43.8)	30 (11.2)	12 (4.5)	16 (6.0)			267 (100.0)	4.2	
和気町	S50.12.1		15 (8.9)	30 (17.7)	59 (52.7)		15 (8.9)	20 (11.8)			169 (100.0)	4.4		
矢掛町	S52.2.25			30 (22.4)	55 (41.0)	34 (25.4)		90 (6.7)	60 (4.5)		134 (100.0)	4.2		
合計			4,591 (15.3)	3,614 (12.1)	9,938 (33.3)	1,301 (4.2)	1,154 (3.9)	4,841 (16.1)	1,412 (4.7)	3,089 (10.3)	29,940 (100.0)	1,025.3		

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画概要」

(S52.10.1現在)

第10表 岡山県の都市計画決定状況一覽表

都市計画区域	都市名	地 域											都 市											施 設									
		用途		地 域		地 区		道 路		駐 車 場		空 港		自 動 車 ター ミ ナ		公 園		緑 地		墓 園		下 水 道		市 場		火 葬 場		ご み 焼 却 場		土 地 区 画 整 理 事		業 務 街 地 再 開 発 事	
		第 一 種 住 尊 地 域	第 二 種 住 尊 地 域	住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域	商 業 地 域	準 工 業 地 域	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域	特 別 工 業 地 区	高 度 利 用 地 区	防 火 地 域	準 防 火 地 域	風 致 地 区	駐 車 場 整 備 地 区	臨 港 地 区	道 路	駐 車 場	空 港	自 動 車 ター ミ ナ	公 園	緑 地	墓 園	下 水 道	市 場	火 葬 場	ご み 焼 却 場	土 地 区 画 整 理 事	業 務 街 地 再 開 発 事				
岡 山 県 南 広 域	岡 山 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	倉 敷 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	玉 川 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	瀬 戶 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	山 陽 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	早 島 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	山 手 村	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	清 水 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	船 橋 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	真 光 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	備 前 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	山 陽 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	岡 原 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	高 井 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	新 備 市	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	久 世 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	方 庄 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	英 勝 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	日 勝 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	湯 原 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
氣 掛 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
矢 野 町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		

資料：岡山県都市計画課「岡山県の都市計画概要」

第11表 岡山県の都市計画区域面積、人口、人口密度

	面積				人口				人口密度		
	行政区域	都市計画区域	市街化区域	市街化区域内可住地	市街化調整区域	昭和45年	昭和50年	昭和52年	用途地域内(50年)	52年人口 行政区域面積	50年用途地 域内人口 市街化区域内 可住地面積
	ha	ha	ha	ha	ha	人	人	人	人	人/ha	人/ha
岡山県	707,857	208,058	29,940 (14.4%)	178,118 (85.6%)	1,707,026 (100.0)	1,814,305 (106.3)	1,839,405 (107.8)	1,025,300	2.6		
市	241,985	168,155	29,167 (17.3%)	138,988 (82.7%)	1,201,909 (100.0)	1,304,191 (108.5)	1,324,001 (110.2)	1,007,300	5.5		
郡	465,892	39,903	773 (1.9%)	39,130 (98.1%)	505,117 (100.0)	501,114 (99.2)	515,404 (102.0)	18,000	1.1		
岡山市	51,048	51,048	9,182 (18.0%)	41,866 (82%)	460,542 (100.0)	513,471 (111.5)	527,053 (114.4)	400,000	10.3	55.9	
倉敷市	29,333	29,302	11,272 (38.5%)	18,030 (61.5%)	354,674 (100.0)	392,755 (110.7)	398,237 (112.3)	333,600	13.6	45.0	
玉野市	10,301	10,212	1,670 (16.4%)	8,542 (82.8%)	73,478 (100.0)	78,516 (106.9)	78,918 (107.4)	65,300	7.7	57.4	
総社市	19,325	12,817	670 (5.2%)	12,147 (94.8%)	43,043 (100.0)	47,027 (109.3)	47,877 (111.2)	18,000	2.5	34.9	
瀬戸町	4,302	4,302	281 (6.5%)	4,021 (93.5%)	10,884 (100.0)	12,253 (112.6)	12,912 (118.6)	5,900	3.0	32.2	
山陽町	3,496	3,496	206 (5.9%)	3,290 (94.1%)	8,066 (100.0)	13,672 (169.5)	16,230 (201.2)	6,000	4.6	33.1	
灘崎町	3,052	3,052	195 (6.4%)	2,857 (93.6%)	8,993 (100.0)	9,629 (107.1)	10,463 (116.3)	5,300	3.4	30.1	

岡山県南広域都市計画区域内市町村



早島町	790	790	216 (27.3%)	174 (22.0%)	574	8,352 (100.0)	9,503 (113.8)	9,985 (119.6)	7,200	12.6	41.4
山手村	1,026	1,026	44 (4.3%)	43 (4.2%)	982	2,367 (100.0)	2,716 (114.7)	2,923 (123.5)	1,000	2.8	23.3
清音村	951	951	54 (5.7%)	48 (5.0%)	897	3,034 (100.0)	3,941 (129.9)	4,334 (142.8)	1,300	4.6	27.1
船穂町	1,074	1,074	147 (13.7%)	141 (13.1%)	927	7,148 (100.0)	7,623 (106.6)	7,579 (106.0)	4,300	7.1	30.5
金光町	2,067	2,067	223 (10.8%)	210 (10.2%)	1,844	11,361 (100.0)	12,588 (110.8)	12,771 (112.4)	4,700	6.2	22.4
真備町	4,262	4,262	—	—	4,262	12,563 (100.0)	17,372 (138.3)	19,110 (152.1)	—	4.5	
小計	131,025	124,399	24,160 (19.4%)	17,381 (14.0%)	100,239	1,004,505 (100.0)	1,121,066 (111.6)	1,148,392 (114.3)	852,600	8.8	49.1
対全県比	18.5%	59.7%	80.7%		56.3%	58.8%	61.8%	62.4%	83.2%		

資料：岡山市都市計画課「岡山市の都市計画の概要」より作成

注(1) 岡山市足守地区、真備町、未緑引の都市計画区域は調整区域として計上。

(2) 昭和45年、50年の人口は、国勢調査（10月1日）による。

(3) 昭和52年の人口は、9月末推計人口である。

(4) 用途地域内人口は、概数である。

(5) 市街化区域欄の（ ）は、都市計画区域面積に対する割合を示す。

(6) 市街化区域内可住地欄の（ ）は、都市計画区域面積に対する割合を示す。

第12表 岡山市の市街化区域および市街化調整区域の地区別面積、人口、人口密度

	①	②	③ 市 街 化 区 域				④ 市 街 化 調 整 区 域		
	市 域	都市計画 区域面積	イ 面 積	ロ 可住地面積	ハ 田	ニ 畑	イ 面 積	ロ 田	ハ 畑
岡 山 市	51,048 <sup>ha</sup> (100%)	51,048 <sup>ha</sup> (100%)	9,182 <sup>ha</sup> a(100%) b(18.0%)	7,163 <sup>ha</sup> a(100%) b(78.0%)	2,655.4 <sup>ha</sup> a(100%) b(28.9%)	188.1 <sup>ha</sup> a(100%) b(2.0%)	41,866 <sup>ha</sup> a(100%) b(82.0%)	11,396.6 <sup>ha</sup> b(27.2%)	877.9 <sup>ha</sup> b(2.1%)
岡山地区	15,945 (31.2%)	15,945 (31.2%)	6,705 a(73.0%) b(42.1%)	5,245 a(73.2%) b(78.2%)	1,770.6 a(66.7%) b(26.4%)	106.6 a(56.7%) b(1.6%)	9,240 a(22.1%) b(57.9%)	2,218.4	139.4
西大寺 地区	9,023 (17.7%)	9,023 (17.7%)	968 a(10.5%) b(10.7%)	676 a(9.4%) b(69.8%)	314.9 a(11.9%) b(32.5%)	28.3 a(15.0%) b(2.9%)	8,055 a(19.2%) b(89.3%)	2,723.1	373.7
津高地区	4,959 (9.7%)	4,959 (9.7%)	132 a(1.4%) b(2.7%)	122 a(1.7%) b(92.4%)	63.3 a(2.4%) b(48.0%)	2.5 a(1.3%) b(1.9%)	4,827 a(11.5%) b(97.3%)	389.7	58.5
一宮地区	2,851 (5.6%)	2,851 (5.6%)	234 a(2.5%) b(8.2%)	185 a(2.6%) b(79.1%)	64.3 a(2.4%) b(27.5%)	12.4 a(6.6%) b(5.3%)	2,617 a(6.3%) b(91.8%)	423.7	5.6
高松地区	2,413 (4.7%)	2,413 (4.7%)	148 a(1.6%) b(6.1%)	108 a(1.5%) b(73.0%)	65.7 a(2.5%) b(44.4%)	4.7 a(2.5%) b(3.2%)	2,265 a(5.4%) b(93.9%)	837.3	50.3
吉備地区	1,081 (2.1%)	1,081 (2.1%)	305 a(3.3%) b(28.2%)	253 a(3.5%) b(83.0%)	132 a(5.0%) b(43.3%)	3.4 a(1.8%) b(1.1%)	776 a(1.9%) b(71.8%)	331	34.6
妹尾地区	641 (1.3%)	641 (1.3%)	193 a(2.1%) b(30.1%)	178 a(2.5%) b(92.2%)	67.1 a(2.5%) b(34.8%)	15.4 a(23.0%) b(8.0%)	448 a(1.1%) b(69.9%)	163.9	18.6
福田地区	587 (1.1%)	587 (1.1%)	117 a(1.3%) b(19.9%)	101 a(1.4%) b(86.3%)	62.9 a(2.4%) b(53.8%)	0.6 a(0.3%) b(0.5%)	470 a(1.1%) b(80.1%)	227.1	5.4
上道地区	2,701 (5.3%)	2,701 (5.3%)	200 a(2.2%) b(7.4%)	139 a(1.9%) b(69.5%)	48 a(1.8%) b(24.0%)	13.9 a(7.4%) b(7.0%)	2,501 a(6.0%) b(92.6%)	577	16.1
興除地区	1,718 (3.4%)	1,718 (3.4%)	98 a(1.1%) b(5.7%)	94 a(1.3%) b(96.0%)	51.1 a(1.9%) b(52.1%)	0.3 a(0.2%) b(0.3%)	1,620 a(3.9%) b(94.3%)	1,272.9	4.7
藤田地区	2,195 (4.3%)	2,195 (4.3%)	82 a(0.9%) b(3.7%)	62 a(0.9%) b(75.6%)	15.5 a(0.6%) b(18.9%)	—	2,113 a(5.0%) b(96.3%)	1,504.5	—
足守地区	6,934 (13.6%)	6,934 (13.6%)	—	—	—	—	6,934 a(16.6%) b(100%)	728	171

資料：岡山市都市計画課「岡山市の都市計画の概要」より作成

注(1) 足守地区は調整区域として計上

(2) 市街化区域内の田畑の面積は固定資産課税台帳，調整区域のそれは農業概況調書による。(50年3月

(3) ④の二その他は，樹園地，採草放牧地，混牧林地をいう。 現在)

(4) 人口は，国勢調査(概数)による。(確定)との差は12人。

(5) ①および②の( )は，市域，都市計画区域面積(全体)に占める各地区の割合を示す。(小数点以下第二位四捨五入)

(6) ③のイのaは，市街化区域面積(全体)に占める各地区の割合を示す。

③のイのbは，各地区の都市計画区域面積に対する市街化区域面積の割合を示す。

③のロのaは，可住地面積(全体)に占める各地区の割合を示す。

ニ その他	⑤ 人口						⑥ 人口密度			
	市街化区域		市街化調整区域		計		市 総 都 市 人口 計 積 積 (人/ha)	市街化区域 人口 市街化区域 積 (人/ha)	市街化区域 人口 市街化区域 内可住地面 積 (人/ha)	市街化調整 区域人口 市街化調整 区域面積 (人/ha)
	45年	イ 50年	45年	ロ 50年	45年	ハ 50年				
1,086 <sup>ha</sup> b (2.6%)	358,910	401,088 <sup>人</sup> a(100%) b(11.8%)	101,632	103,672 <sup>人</sup> (2.0%)	460,542	513,452 <sup>人</sup> (11.5%)	10.1	43.7	56.0	2.5
92	304,030	326,277 <sup>人</sup> a(81.3%) b(7.3%)	21,901	28,723 <sup>人</sup> (31.3%)	325,931	355,000 <sup>人</sup> (8.9%)	22.3	48.7	62.2	3.1
233	25,525	31,038 <sup>人</sup> a(7.7%) b(21.6%)	23,650	24,168 <sup>人</sup> (2.2%)	49,175	55,206 <sup>人</sup> (12.3%)	6.1	32.1	45.9	3.0
210	1,999	3,646 <sup>人</sup> a(0.9%) b(82.4%)	6,472	8,250 <sup>人</sup> (27.5%)	8,471	11,896 <sup>人</sup> (40.4%)	2.4	27.6	29.9	1.7
274	5,833	8,106 <sup>人</sup> a(2.0%) b(39.0%)	5,787	6,866 <sup>人</sup> (18.6%)	11,620	14,972 <sup>人</sup> (28.8%)	5.3	34.6	43.8	2.6
18	3,492	4,380 <sup>人</sup> a(1.1%) b(25.4%)	8,026	9,367 <sup>人</sup> (16.7%)	11,518	13,747 <sup>人</sup> (19.4%)	5.7	29.6	40.6	4.1
—	7,029	9,690 <sup>人</sup> a(2.4%) b(37.9%)	3,928	3,781 <sup>人</sup> (△ 3.7%)	10,957	13,471 <sup>人</sup> (22.9%)	12.5	31.8	38.3	4.9
12	6,195	7,498 <sup>人</sup> a(1.9%) b(21.0%)	3,685	2,618 <sup>人</sup> (△ 28.9%)	9,880	10,116 <sup>人</sup> (2.4%)	15.8	38.8	42.1	5.8
—	1,626	2,691 <sup>人</sup> a(0.7%) b(65.5%)	2,428	2,445 <sup>人</sup> (0.7%)	4,054	5,136 <sup>人</sup> (26.7%)	8.7	23.0	26.6	5.2
220	1,657	3,000 <sup>人</sup> a(0.7%) b(81.1%)	5,102	5,342 <sup>人</sup> (4.7%)	6,759	8,342 <sup>人</sup> (23.4%)	3.1	15.0	21.6	2.1
—	824	2,926 <sup>人</sup> a(0.7%) b(35.5%)	6,573	5,625 <sup>人</sup> (14.4%)	7,397	8,551 <sup>人</sup> (15.6%)	5.0	29.9	31.1	3.5
—	700	1,836 <sup>人</sup> a(0.5%) b(26.2%)	5,139	6,487 <sup>人</sup> (26.2%)	5,839	8,323 <sup>人</sup> (42.5%)	3.8	22.4	29.6	3.1
27	—	—	—	—	8,941	8,692 <sup>人</sup> (△ 2.8%)	1.3	—	—	1.3

- ③のロのbは、各地区の市街化区域面積に占める可住地割合を示す。  
③のハ、ニのaは、田、又は畑の面積（全体）に占める各地区の割合を示す。  
③のハ、ニのbは、各地区の市街化区域面積に占める田又は畑の割合を示す。  
(7) ④のイのaは、市街化調整区域（全体）に占める各地区の割合を示す。  
④のイのbは、各地区の都市計画区域面積に対する市街化調整区域面積の割合を示す。  
④のロ、ハ、ニのbは、市街化調整区域面積（全体）に占める田又は畑の割合を示す。  
(8) ⑤のイのaは市街化区域人口に対する各地区別の割合を示す。  
(9) ⑤のイのbは、45年の人口に対する各地区別の伸び率を示す。  
⑤のロは、45年の人口に対する各地区別の伸び率を示す。  
⑤のハは、45年の総人口に対する各地区別の伸び率を示す。

第13表 岡山市の用途地域面積・空地面積

(空地はS49 3現在)

	用途地域面積		空地面積		可住地
	面積	割合	面積	割合	
第一種住居専用地域	1,299ha	14.1%	555.9ha	42.8%	9,182ha から 非可住地 (既設 1,621.8ha) (計 2,019.3ha) を差引き、7,163 haが可住地
第二種住居専用地域	1,589	17.3	681.9	42.9	
住居地域	3,318	36.1	1,087.4	32.8	
近隣商業地域	394	4.3	33.5	8.5	
商業地域	604	6.6	94.9	15.7	
準工業地域	1,358	14.8	490.8	36.1	
工業地域	468	5.1	151.3	32.3	
工業専用地域	152	1.7	—	—	
計	9,182	100	3,095.7	33.7	

資料：岡山市都市計画課「都市計画の概要」

注(1) 地域面積は、52年2月に、①住居地域3,272ha、②近隣商業地域427ha、③準工業地域1,371ha、④他の地域は面積に変更なしの計9,182haと変更されている。

(2) 非可住地には、工場、公園緑地、交通施設、学校、その他が含まれる。

第14表 建築基準法による用途地域内の主な建物の用途制限

○…建ててよいもの ×…建てられないもの

分類	用途地域 建物の用途	第一種住居地域	第二種住居地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
		居住用	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○
文教	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校	×	○	○	○	○	○	×	×	
	自動車教習所	×	×	○	○	○	○	○	○	
	図書館	○	○	○	○	○	○	○	×	
宗教	神社、寺院、教会	○	○	○	○	○	○	○	○	
	診療所、老人ホーム、保育所、一般公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	
医療・福祉等	病院	×	○	○	○	○	○	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	○	○	×	×	
商業用	ホテル、旅館	×	×	○	○	○	○	×	×	
	店舗	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	×
		一般の店舗、飲食店	×	△	○	○	○	○	○	×
	事務所	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	×
		一般事務所・倉庫	×	△	○	○	○	○	○	○
	風俗営業	待合、料理店、キャバレー、バー等	×	×	×	×	○	○	×	×
		マージャン屋、パチンコ屋、射的場等	×	×	○	○	○	○	○	×
		個室付浴場	×	×	×	×	○	○	×	×
	車庫	50㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○
		50㎡をこえるもの	×	×	×	○	○	○	○	○
倉庫業を営む倉庫		×	×	×	○	○	○	○	○	
レジャー施設等	ボウリング場、スケート場、水泳場	×	×	○	○	○	○	○	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造加工業で作業場が50㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	
工場	作業場が50㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれ極めて少ないもの	×	×	○	○	○	○	○	○	
	作業場が150㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれ少ないもの	×	×	×	○	○	○	○	○	
	危険性や環境悪化のおそれがややあるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性や環境悪化のおそれがあるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場等	卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場等	原則的には都市計画で位置の指定をうけなければならない								

資料：建築知識1978年2月号

注(1) △は、3階以上に設けるもの又は1,500㎡をこえるものは建てられないことを示す。

(S52. 11. 1 施行)

第15表 建築基準法による形態規制

制限項目	新 規 制					改正前規制
	用途地域	住居地域	商業地域	工業専用地域	工業専用地域	
都市計画で定める容積率制限(%)	*1 50, 60, 80, 100, 150, 200	*1 200, 300, 400	*1 200, 300, 400	*1 200, 300, 400	*1 200, 300, 400	○第2種住居専用地域 200, 300, 400 ○全ての用途地域 6掛一律10掛 ○第2種住居専用地域 60
前面道路幅員による制限	前面道路幅員×10	前面道路幅員×10	前面道路幅員× $\frac{6}{10}$	前面道路幅員× $\frac{6}{10}$	前面道路幅員× $\frac{6}{10}$	2以上の区域等にわたる場合は敷地の過半が属する区域の制限による
建ぺい率(%)	*1 30, 40, 50, 60	*1 60	80	60	40	2以上の区域等にわたる場合は、敷地の過半が属する区域の制限による
斜線制限	前面道路斜線(勾配) 隣地斜線 北側斜線 立ち上り+勾配 立ち上り+勾配	*1 1.25 1 20m+ $\frac{1.25}{1}$	$\frac{1.5}{1}$	*1 60 $\frac{1.5}{1}$	40 前面道路幅員× $\frac{6}{10}$	各部分の属する区域の制限による
高さの限度	5m× $\frac{1.25}{1}$ 10m (12m*2) *1 1m, 1.5m	*3 10m+ $\frac{1.25}{1}$	31m+ $\frac{2.5}{1}$	31m+ $\frac{2.5}{1}$	31m+ $\frac{2.5}{1}$	
敷地境界線からの壁面後退	*1 1m, 1.5m	—	—	—	—	

\*1を付した制限は都市計画で定めるものを示す。

資料：「建築知識1978年2月号」(#を挿入)

注(1) 建ぺい率について、角地等は10%、防火地域内の耐火建築物は10% (近隣商業地域および商業地域内、かつ防火地域内にある耐火建築物については制限なし)、角地等で防火地域内の耐火建築物は20%緩和される。

\*2特定行政庁が認めたものに限る。

\*3日影規制の対象区域内では通用なし。

第16表 日影による中高層の建築物の制限 (建築基準法別表第三)

地域	(い)	(ろ)	(は)	(七)
第1種住居専用地域	制限を受ける建築物 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	平均地盤面からの高さ 1.5m	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間 (1) 3時間 (道の区域内は、2時間) (2) 4時間 (道の区域内は、3時間) (3) 5時間 (道の区域内は、4時間)	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間 (1) 2時間 (道の区域内は、1.5時間) (2) 2.5時間 (道の区域内は、2時間) (3) 3時間 (道の区域内は、2.5時間)
第2種住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4m	(1) 3時間 (道の区域内は、2時間) (2) 4時間 (道の区域内は、3時間) (3) 5時間 (道の区域内は、4時間)	2時間 (道の区域内は、1.5時間) 2.5時間 (道の区域内は、2時間) 3時間 (道の区域内は、2.5時間)
住居地域、近隣商業地域又は準工業地域	高さが10mを超える建築物	4m	(1) 3時間 (道の区域内は、2時間) (2) 4時間 (道の区域内は、3時間) (3) 5時間 (道の区域内は、4時間)	2時間 (道の区域内は、1.5時間) 2.5時間 (道の区域内は、2時間) 3時間 (道の区域内は、2.5時間)

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける高さを用いることとする。道とは北海道の区域をいう。

第17表 岡山市の地目別土地面積・所有者数

	田	畑	宅地	塩田	鉱泉地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	合計	法定免稅点以上のもの							
													地積		所有者数		積		1人当り地積	
													非課稅地積 (㎡)	評価總地積 (㎡)	法定免稅点未滿のもの (㎡)	法定免稅点以上のもの (㎡)	個人(人)	法人(人)	個人(㎡)	法人(㎡)
14,301ha(28%)	一般田	宅地在田等	住宅小規模住宅用地 用地一般住宅用地 非住宅個人非住宅用地 用地法人非住宅用地	0	0	207ha(0.4%)	7,612ha(14.9%)	0	319ha(0.6%)	1,122ha(2.2%)	19,562ha(38.3%)	51,048ha(100%)	22,990	36	111,614,689	233,971	4,855	6,499		
2,496ha(4.9%)	一般畑	宅地在畑等	住宅小規模住宅用地 用地一般住宅用地 非住宅個人非住宅用地 用地法人非住宅用地	0	0	207ha(0.4%)	7,612ha(14.9%)	0	319ha(0.6%)	1,122ha(2.2%)	19,562ha(38.3%)	51,048ha(100%)	*	*	23,153,847	416,855	*	*		
5,429ha(10.6%)	住宅小規模住宅用地 用地一般住宅用地 非住宅個人非住宅用地 用地法人非住宅用地	住宅小規模住宅用地 用地一般住宅用地 非住宅個人非住宅用地 用地法人非住宅用地	住宅小規模住宅用地 用地一般住宅用地 非住宅個人非住宅用地 用地法人非住宅用地	0	0	207ha(0.4%)	7,612ha(14.9%)	0	319ha(0.6%)	1,122ha(2.2%)	19,562ha(38.3%)	51,048ha(100%)	13,613	43	19,459,347	357,744	1,429	8,320		
計	計	計	計	0	0	207ha(0.4%)	7,612ha(14.9%)	0	319ha(0.6%)	1,122ha(2.2%)	19,562ha(38.3%)	51,048ha(100%)	22,990	36	111,614,689	233,971	4,855	6,499		
0	6	14	0	14	0	27,303	1,542,616	0	14	0	2,299,653	282,954,776	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)		
0	504,864	1,569,919	27,303	1,542,616	0	27,303	1,542,616	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	365,167	74,498,628	9,215,507	65,283,121	0	9,215,507	65,283,121	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	65,050	1,191,157	121,064	1,070,093	0	121,064	1,070,093	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	693,190	376,903	"	"		
0	362,090	2,824,788	525,135	2,299,653	0	525,135	2,299,653	0	14	0	2,299,653	282,954,776	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)	(略)		
0	1,951,416	1,951,416	0	1,951,416	0	1,951,416	1,951,416	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	56,487	56,487	0	56,487	0	56,487	56,487	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	2,199,029	128,942	0	128,942	0	128,942	128,942	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	2,050,209	4,835,950	237,075	4,598,875	0	237,075	4,598,875	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	4,249,238	6,972,795	237,075	6,735,720	0	237,075	6,735,720	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	204,725,774	—	—	—	0	—	—	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		
0	214,357,442	1305,230,608	22,275,832	282,954,776	0	22,275,832	282,954,776	0	14	0	2,299,653	282,954,776	"	"	"	"	"	"		

資料：昭和52年度岡山市固定資産概要調査等より作成

注(1) 宅地在田等は、宅地在田と市街化区域内の田に分けられる。

(2) 宅地在畑等は、宅地在畑と市街化区域内の畑に分けられる。

(3) \*は、第18表参照のこと。

(4) その他の地積は、51,048haに台すため減じてある。

第18表 岡山市の宅地介在田・宅地介在畑・市街化区域内農地等の面積・所有者数

		地 積			所有者数(人)	1人当り地積 (㎡)	
		評価総地積(㎡)	法定免税点未 満のもの(㎡)	法定免税点以 上のもの(㎡)			
宅地介在田		574,710	571	574,139	420	1,368	
宅地介在畑		64,753	237	64,516	115	563	
宅地介在山林		1,191,157	121,064	1,070,093	1,928	618	
農地介在山林							
市 街 化 区 域 農 地	田	A 農地	162,887	8,339	154,548	213	765
		B 農地	2,342,403	172,824	2,169,579	2,165	1,082
		C 農地	21,779,934	1,107,498	20,672,436	10,423	2,090
		小 計	24,285,224	1,288,661	22,996,563	12,801	1,897
	畑	A 農地	16,591	1,054	15,537	47	353
		B 農地	157,657	17,554	140,103	578	273
		C 農地	1,588,188	227,611	1,360,577	4,443	357
		小 計	1,762,436	246,219	1,516,217	5,068	348
	計	A 農地	179,478	9,393	170,085	260	690
		B 農地	2,500,060	190,378	2,309,682	2,743	911
		C 農地	23,368,122	1,335,109	22,033,013	14,866	1,572
		計	26,047,660	1,534,880	24,512,780	17,869	1,458

資料：昭和52年度岡山市固定資産概要調書より作成

第19表 岡山市の農地の権利移動・転用の状況

年	農地法第4条					農地法第5条						
	総数		届出(市街化区域)		許可申請(市街化区域以外の区域)	総数		届出(市街化区域)		許可申請(市街化区域以外の区域)		
	件数	面積 ha	件数	面積 ha	件数	面積 ha	件数	面積 ha	件数	面積 ha		
昭和48年	971	50.43	768	41.86	203	8.57	2,241	180.08	2,032	165.51	209	14.57
49年	600	30.90	455	23.97	145	6.93	1,057	104.27	919	94.26	138	10.01
50年	573	30.13	418	23.41	155	6.72	1,015	60.90	831	48.14	184	12.76
51年	590	30.41	470	24.82	120	5.59	1,026	80.32	884	72.87	142	7.45

資料：「岡山市の統計」

第20表 岡山市の住居の種類、所有の関係別普通世帯数等（各年10月1日）

年	普通世帯											
	総数	住			宅			世帯人員	1世帯当り 人員	1世帯当り 居室数	1人当り 居住世帯 の数	
		総数	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り					
昭和45年	125,597	125,286 (100)	69,954 (55.8)	6,129 (4.9)	36,957 (29.5)	10,776 (8.6)	1,470 (1.2)	—	—	—	—	311
昭和50年	151,056 イ(20.3%) ロ(100)	150,848 イ(20.4%) ロ(100)	83,272 イ(19.0%) ロ(55.2)	7,392 イ(20.6%) ロ(4.9)	46,772 イ(26.6%) ロ(31.0)	12,452 イ(15.6%) ロ(8.3)	958 イ(△34.8%) ロ(0.6)	489,344	3.24	4.46	7.5	208

資料：総理府統計局「国勢調査」より作成

注(1) 45年の( )は、住宅総数に対する種類別住宅割合を示す。

(2) 50年のイ( )は、45年に対する伸び率を示す。

50年のロ( )は、50年の住宅総数に対する種類別住宅割合を示す。



第21表 岡山市および岡山県の着工新設住宅の状況

		総 数			持 家		
		戸 数	延面積	平均面積	戸 数	延面積	平均面積
昭和48年	岡山市	10,651 (45.3)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	4,116 (33.4)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	岡山県	23,498	2,035,582	86.6	12,338	1,346,602	109.1
昭和49年	岡山市	6,853 (35.0)			3,786 (32.1)		
	岡山県	19,582	1,747,399	89.2	11,807	1,245,121	105.5
昭和50年	岡山市	6,580 (37.6)			3,826 (32.8)		
	岡山県	17,506	1,646,319	94.0	11,659	1,281,224	109.9
昭和51年	岡山市	8,838 (41.2)			4,423 (34.4)		
	岡山県	21,434	1,952,454	91.1	12,853	1,410,250	109.7

貸 家			給 与 住 宅			分 譲 住 宅		
戸 数	延面積	平均面積	戸 数	延面積	平均面積	戸 数	延面積	平均面積
4,110 (62.5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	409 (32.2)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,016 (60.9)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
6,577	340,529	51.8	1,270	100,574	79.2	3,313	247,877	74.8
1,379 (39.5)			256 (28.3)			1,432 (42.3)		
3,487	175,553	50.3	906	65,129	71.9	3,382	261,596	77.3
1,518 (47.2)			244 (34.6)			992 (51.4)		
3,213	167,992	52.3	705	50,908	72.2	1,929	146,195	75.8
2,648 (55.7)			242 (36.9)			1,525 (48.1)		
4,757	249,367	52.4	656	49,371	75.3	3,168	243,466	76.9

資料：建設省「建築着工統計」より作成

注 ( ) は、岡山県の総戸数および積類別戸数に対する岡山市の各割合を示す。

第22表 岡山県のプレハブ着工新設住宅の状況

	総 計	持 家	貸 家	給 与 住 宅	分 譲 住 宅
昭和48年	4,537	3,027	603	87	820
昭和49年	4,466	2,635	418	137	1,276
昭和50年	3,190	2,495	256	41	398

資料：建設省「建築着工統計」

別表Ⅰ. 岡山市における地価公示標準地価格の推移

公示地 番号	公示地の所在および地番 並びに住居表示	用途地域 建ぺい率 容積率	昭和48年 1月1日		昭和49年1月1日		昭和50年1月1日		昭和51年1月1日		昭和52年1月1日	
			価格 ㎡	指数	価格 ㎡	指数	価格 ㎡	指数	価格 ㎡	指数	価格 ㎡	指数
1	岡山市西田字太唐田279番1「東山1-14-28」	2住専(200)	—	—	—	—	—	—	—	—	70,000	(231,000)
2	住吉町2丁目44番	2住専(200)	—	—	—	—	—	—	—	—	69,000	(228,000)
4	伊島町2丁目1210番4外「伊島町2-3-2」	2住専(200)	—	—	55,000	—	—	—	—	—	57,000	(188,000)
6	津島新野2丁目986番4「津島新野2-1-26」	2住専(200)	48,500	100.0	60,000	100.0	55,000	91.7	55,000	91.7	57,000	(188,000)
8	厚生町2丁目73番3「厚生町2-6-21」	住居(200)	45,300	100.0	53,500	100.0	49,500	92.5	49,500	92.5	50,500	(167,000)
5	番町2丁目39番「番町2-9-25」	住居(200) 雑防	41,000	100.0	51,000	100.0	48,000	94.1	48,000	94.1	49,000	(162,000)
40	北方3丁目1176番5「北方3-4-11」	住居(200)	48,500	100.0	48,500	100.0	42,500	87.6	42,500	87.6	44,000	(145,000)
36	津島西坂2丁目255番7「津島西坂2-12-18」	1住専(50,100)	—	—	—	—	—	—	—	—	42,500	(140,000)
7	下伊福1丁目306番5「下伊福1-3-13」	住居(200)	38,500	100.0	45,000	100.0	41,000	91.1	41,000	91.1	42,000	(139,000)
37	津島福居2丁目2370番7「津島福居2-1-33」	1住専(50,100)	—	—	42,000	100.0	37,300	88.8	38,000	90.5	39,000	(129,000)
12	藤原光町2丁目255番20「藤原光町2-5-9」	2住専(200)	—	—	—	—	—	—	—	—	37,500	(124,000)
42	八幡東町230番38「八幡東町6-13」	1住専(50,100)	—	—	—	—	—	—	—	—	36,500	(121,000)
3	門田字鳥居之段827番39	2住専(200)	32,300	100.0	37,500	100.0	34,500	92.0	34,500	92.0	35,200	(116,000)
30	奥田西町211番7「奥田西町4-6」	住居(200)	—	—	36,500	100.0	32,500	89.0	33,000	90.4	33,500	(111,000)
44	東山3丁目322番4「東山3-7-10」	2住専(200)	36,000	100.0	36,000	100.0	31,500	87.5	32,200	89.4	33,000	(109,000)
46	山崎字二ノ割248番20	1住専(50,100)	—	—	—	—	—	—	—	—	32,500	(107,000)
10	あけぼの町7番11	2住専(200)	—	—	—	—	—	—	—	—	32,000	(106,000)
28	上中野字前場121番23	2住専(200)	—	—	33,000	100.0	29,500	89.4	30,000	90.9	30,500	(101,000)

41	浜字上三の坪196番6	住専(200)	32,500	100.0	27,500	84.6	28,000	86.2	29,500	(98,000)	90.8
9	神田町1丁目207番12「神田町1-4-8」	住居(200)	26,000	100.0	28,500	93.4	28,500	93.4	29,000	(96,000)	95.1
32	浦安東町26番12	2住専(200)	—	—	—	—	27,500	—	28,500	(94,000)	—
56	藤田字錦724番100	1住専(50,100)	—	—	—	—	27,500	—	28,000	(93,000)	—
20	庭瀬字山瀬262番5	2住専(200)	28,000	100.0	27,300	97.5	27,300	97.5	27,800	(92,000)	99.3
29	当新田字五ノ坪東344番28	住居(200)	—	—	—	—	27,000	—	27,500	(91,000)	—
35	万成西町218番9外「万成西町4-9」	2住専(200)	—	—	—	—	26,300	—	27,000	(89,000)	—
24	東睦241番20	1住専(40,80)	—	—	—	—	25,500	—	26,000	(86,000)	—
21	庭瀬字庭瀬屋敷747番4	住居(200)	26,500	100.0	25,300	95.5	25,300	95.5	25,700	(85,000)	97.0
31	福富字一之坪49番1	住居(200)	26,000	100.0	23,500	90.4	24,000	92.3	25,000	(83,000)	96.2
34	大安寺南町1丁目101番15「大安寺南町1-10-12」	2住専(200)	25,500	100.0	23,000	90.2	24,000	94.1	25,000	(83,000)	98.0
33	築港新町10番42	住居(200)	23,300	100.0	22,500	96.6	23,500	100.9	24,600	(81,000)	105.6
45	平井字国富田453番15	2住専(200)	26,500	100.0	22,500	84.9	23,300	87.9	24,500	(81,000)	92.5
43	乙多見251番6	住居(200)	24,000	100.0	22,800	95.0	23,300	97.1	24,300	(80,000)	101.3
50	西大寺上1丁目818番7「西大寺上1-14-8」	2住専(200)	23,000	100.0	21,500	93.5	21,800	94.8	22,500	(74,000)	97.8
47	富士見町1丁目200番35「富士見町1-5-9」	1住専(50,100)	22,000	100.0	20,500	93.2	21,000	95.5	22,000	(73,000)	100.0
57	藤田字錦665番36	住居(200)	20,500	100.0	20,500	100.0	21,000	102.4	22,000	(73,000)	107.3
25	今保字東野414番7	住居(200)	—	—	—	—	—	—	22,000	(73,000)	—
26	田中字介作田58番1	2住専(200)	23,000	100.0	21,500	93.5	21,500	93.5	21,800	(72,000)	94.8
14	楳井上字垣ヶ坪67番3	住居(200)	—	—	—	—	21,000	—	21,000	(69,000)	—
18	吉備津字井手ノ元1409番3	住居(200)	—	—	—	—	20,500	—	20,700	(68,000)	—
27	平田字七反地81番1	2住専(200)	22,000	100.0	20,500	93.2	20,500	93.2	20,700	(68,000)	94.1

38	宿字上新田516番4	1住専 (50, 100)	21, 800	100.0	19, 600	89.9	20, 000	91.7	20, 500	( 66, 000)	94.0
22	大福字中之町639番13	2住専(200)	21, 000	100.0	19, 600	93.3	19, 600	93.3	20, 000	( 66, 000)	95.2
11	福島1丁目89番9「福島1-7-18」	住居 (200)	16, 500	100.0	18, 600	97.9	19, 300	101.6	19, 500	( 64, 000)	102.6
15	辛川市場字スイヤ302番5	住居 (200)	19, 800	100.0	18, 600	93.9	19, 000	96.0	19, 000	( 63, 000)	96.0
19	小山字馬揃227番	住居 (200)	—	—	—	—	19, 000	—	19, 000 <sup>h</sup>	( 63, 000)	—
23	株尾字後田1369番3	住居 (200)	19, 600	100.0	18, 100	92.3	18, 100	92.3	18, 100	( 60, 000)	92.3
16	西辛川字城前803番7	1住専 (50, 100)	19, 000	100.0	17, 600	92.6	17, 600	92.6	17, 600	( 58, 000)	92.6
49	西大寺東2丁目251番「西大寺東2-8-13」	住居 (200)	18, 000	100.0	16, 200	90.0	16, 500	91.7	17, 000	( 56, 000)	94.4
48	金岡東町1丁目1656番「金岡東町1-16-24」	住居 (200)	16, 500	100.0	14, 800	89.7	15, 500	93.9	16, 000	( 53, 000)	97.0
13	横井上新池尻1278番4	1住専 (50, 100)	17, 000	100.0	15, 600	91.8	15, 600	91.8	15, 600	( 52, 000)	91.8
39	牟佐字木村1434番外	住居 (200)	17, 500	100.0	14, 800	84.6	14, 800	84.6	15, 000	( 50, 000)	85.7
51	西大寺浜字上ノ町306番1	住居 (200)	15, 000	100.0	14, 300	95.3	14, 300	95.3	14, 600	( 48, 000)	97.3
55	郡字内田1153番2	住居 (200)	14, 000	100.0	12, 800	91.4	13, 000	92.9	13, 500	( 45, 000)	96.4
52	西大寺新地字浦ノ田3141番外	2住専(200)	14, 000	100.0	11, 900	85.0	12, 000	85.7	12, 500	( 41, 000)	89.3
17	尾上字中石1545番	住居 (200)	13, 000	100.0	12, 000	92.3	12, 500	96.1	12, 500	( 41, 000)	96.1
54	南古都字南前201番	住居 (200)	13, 000	100.0	11, 800	90.8	11, 800	90.8	12, 100	( 40, 000)	93.1
53	神崎町379番1	1住専 (40, 80)	13, 500	100.0	11, 300	83.7	11, 300	83.7	11, 500	( 38, 000)	85.2
(商 業 地)											
5- 9	本町1番102外本町1-2」	商業 防火 (600)	1, 230, 000	100.0	1, 230, 000	100.0	1, 230, 000	100.0	1, 250, 000	(4, 132, 000)	101.6
5- 1	下之町24番内「表町2-2-75」	商業 防火 (500)	900, 000	100.0	855, 000	95.0	855, 000	95.0	860, 000	(2, 843, 000)	95.6

5-2	上之町154番内「表町1-4-71」	商業 防火	(500)	345,000	460,000	100.0	435,000	94.6	435,000	94.6	438,000	(1,448,000)	95.2
5-24	上伊福字三十四43番2内外「奉還町2-14-5」	商業 雑防	(400)		340,000	100.0	295,000	86.8	295,000	86.8	298,000	(985,000)	87.6
5-3	大雲寺町47番内「表町3-18-58」	商業 防火	(600)	218,000	310,000	100.0	258,000	83.2	258,000	83.2	258,000	(853,000)	83.2
5-4	上石井字青十253番47内外「奉還町2-1-23」	商業 防火	(400)	200,000	298,000	100.0	255,000	85.6	255,000	85.6	257,000	(850,000)	85.6
5-19	内山下30番94内外「丸の内1-13-14」	商業 雑防	(400)		235,000	100.0	220,000	93.6	220,000	93.6	224,000	(740,000)	95.3
5-10	田町2丁目1番102「田町2-1-2」	商業 防火	(400)		243,000	100.0	215,000	88.5	215,000	88.5	215,000	(711,000)	88.5
5-12	大供57番2内外「大供2-1-17」	商業 防火	(500)		240,000	100.0	208,000	86.7	208,000	86.7	209,000	(691,000)	87.1
5-22	野田屋町2丁目35番外「野田屋町2-10-5」	商業 防火	(400)								185,000	(612,000)	
5-5	内田字古苗代163番10内「清輝橋2-1-7」	商業 雑防	(400)	136,000	160,000	100.0	146,000	91.3	146,000	91.3	146,000	(483,000)	91.3
5-20	弓之町146番3内外「弓之町13-13」	商業 雑防	(400)		145,000	100.0	137,000	94.5	137,000	94.5	140,000	(463,000)	96.6
5-21	南方2丁目355番2「南方2-8-22」	商業 雑防	(400)		129,000	100.0	118,000	91.5	118,000	91.5	120,000	(397,000)	93.0
5-23	南方5丁目1408番4「南方5-1-4」	商業 雑防	(400)		121,000	100.0	110,000	90.9	110,000	90.9	115,000	(380,000)	95.0
5-11	東島田町1丁目39番4「東島田1-6-8」	商業 雑防	(400)		122,000	100.0	111,000	91.0	111,000	91.0	113,000	(374,000)	92.6
5-25	奉還町4丁目96番8「奉還町4-7-21」	商業 雑防	(400)		115,000	100.0	98,000	85.2	98,000	85.2	100,000	(331,000)	87.0
5-27	門田字鶴巻120番8内外「東山2-2-3」	商業 雑防	(400)		110,000	100.0	98,000	89.1	98,000	89.1	100,000	(331,000)	90.9
5-30	西大寺中2丁目358番6「西大寺中2-2-10」	商業 雑防	(400)		107,000	100.0	93,000	86.9	93,000	86.9	95,000	(314,000)	88.8
5-6	小橋町161番内「小橋町2-2-2」	商業 雑防	(400)	75,500	100,000	100.0	87,500	87.5	87,500	87.5	89,000	(294,000)	89.0
5-14	大元駅前138番11外「大元駅前1-21」	商業 雑防	(400)		92,500	100.0	85,000	91.9	85,000	91.9	87,000	(288,000)	94.1
5-17	奥田1丁目475番7「奥田1-9-8」	近商 雑防	(200)		92,500	100.0	86,000	93.0	86,000	93.0	86,500	(286,000)	93.5
5-18	天瀬南町4番外「天瀬南町4-11」	商業 雑防	(400)		87,500	100.0	81,000	92.6	81,000	92.6	83,000	(274,000)	94.9
5-15	青江字新屋敷479番2外	近商 雑防	(200)		84,500	100.0	77,500	91.7	77,500	91.7	81,000	(288,000)	95.9
5-28	原尾島字西原205番1	近商 雑防	(200)		82,000	100.0	74,000	90.2	74,000	90.2	77,000	(255,000)	93.9

5-26	下伊福上町421番10「下伊福上町16-10」	近商 準防	(200)		80,000	100.0	74,000	92.5	74,000	92.5	76,000	(251,000)	95.0
5-16	並木町1丁目,番3「並木町1-2-12」	商業 準防	(400)		77,500	100.0	71,000	91.6	71,000	91.6	74,000	(245,000)	95.5
5-13	野田字中之道15番2内外	近商 準防	(300)		74,000	100.0	68,500	92.6	68,500	92.6	68,700	(227,000)	92.8
5-7	平野字狐塚899番7	近商 準防	(200)		70,000	100.0	65,500	93.6	65,500	93.6	66,500	(220,000)	95.0
5-32	西大寺上3丁目604番12「西大寺上3-3-5」	近商 準防	(200)		60,000	100.0	54,000	90.0	54,000	90.0	56,000	(185,000)	93.3
5-29	長岡字五ノ坪93番4	近商	(200)		—	—	—	—	—	—	45,000	(149,000)	
5-31	西大寺中3丁目1264番1「西大寺中3-6-8」	商業 準防	(400)		46,000	100.0	45,000	97.8	45,000	97.8	45,000	(149,000)	97.8
5-8	妹尾字後田1494番	近商 準防	(200)		47,800	100.0	43,000	90.0	43,000	90.0	44,000	(145,000)	92.1
(宅地見込地)													
3-1	清水字八反田494番	住居	(200)		—	—	—	—	—	—	16,000	(53,000)	
(準工業地)													
7-5	青江字西野田869番1外	準工	(200)		75,000	100.0	70,000	93.3	70,000	93.3	70,000	(230,000)	93.3
7-7	兼基字黒中33番2外	準工	(200)		40,000	100.0	37,500	93.8	37,500	93.8	37,500	(124,000)	93.8
7-3	西長瀬字西町田228番1外	準工	(200)		37,000	100.0	34,500	93.2	34,500	93.2	36,000	(119,000)	97.3
7-4	西市字鷗田558番外	準工	(200)		36,300	100.0	33,500	92.3	34,500	95.0	36,000	(119,000)	99.2
7-8	江並字七割78番5	準工	(200)		34,000	100.0	29,800	87.6	29,800	87.6	29,800	(99,000)	87.6
7-1	高柳東町56番1「高柳東町13-12」	準工	(200)	25,500	28,500	100.0	24,800	87.0	24,800	87.0	26,000	(86,000)	91.2
7-6	旭本町266番31「旭本町7-7」	準工	(200)		24,000	100.0	23,500	97.9	24,000	100.0	25,000	(83,000)	104.2

7-2	平野字九ノ庄1008番2	準工 (200)	18,500	100.0	18,100	97.8	18,100	97.8	19,000	( 63,000)	102.7
7-9	藤田字錦618番2外	準工 (200)	18,500	100.0	17,500	94.6	18,100	97.8	18,800	( 58,000)	101.6

(工業地)

9-1	久米字竹ノ端6番7	工業 (200)	16,800	100.0	19,500	95.1	19,500	95.1	20,000	( 66,000)	97.6

(市街化調整区域)

10-1	栢谷字屋敷田695番3	「調区」	—	—	—	—	13,000	—	13,000	( 43,000)	—
10-6	箕島字竹田2372番2	「調区」	—	—	—	—	13,000	—	13,000	( 43,000)	—
10-11	玉栢字河本1263番	「調区」	13,000	100.0	12,200	93.8	12,200	93.8	12,200	( 40,000)	93.8
10-2	大窪字十ノ坪438番8	「調区」	—	—	—	—	12,000	—	12,000	( 40,000)	—
10-17	藤田字錦507番31	「調区」	13,000	100.0	11,800	90.8	11,800	90.8	11,800	( 39,000)	90.8
10-8	浦安西町94番2	「調区」	11,800	100.0	11,200	94.9	11,100	94.1	11,500	( 38,000)	97.5
10-10	古都南方3189番	「調区」	11,800	100.0	11,500	97.5	11,400	96.6	11,400	( 38,000)	96.6
10-9	桑野字小用水六ノ舛454番	「調区」	10,900	100.0	10,200	93.6	10,200	93.6	10,200	( 34,000)	93.6
10-15	寺山字北大遠326番	「調区」	11,000	100.0	10,200	92.7	10,200	92.7	10,200	( 34,000)	92.7
10-5	妹尾崎字馬弓23番	「調区」	10,500	100.0	9,700	92.4	9,700	92.4	9,700	( 32,000)	92.4
10-4	川入字中橋上499番1	「調区」	10,000	100.0	9,200	92.0	9,200	92.0	9,300	( 31,000)	93.0
10-12	君津1269番	「調区」	9,500	100.0	9,200	96.8	9,200	96.8	9,200	( 30,000)	96.8
10-7	中畦411番1	「調区」	9,000	100.0	8,700	96.7	8,700	96.7	8,700	( 29,000)	96.7

10-3	津寺高田414番	「調区」		9,000	100.0	8,400	93.3	8,400	93.3	8,400	(28,000)	93.3
10-13	東幸崎415番3	「調区」		8,800	100.0	8,200	93.2	8,200	93.2	8,200	(27,000)	93.2
10-16	宮浦字下ノ田813番	「調区」		9,000	100.0	8,200	91.1	8,200	91.1	8,200	(27,000)	91.1
10-14	西隆寺1047番	「調区」		8,500	100.0	7,800	91.8	7,800	91.8	7,800	(26,000)	91.8

注 (別表 I, II 共通)

- (1) 公示地・基準地とも地価順に整理し、公示地については昭和49年1月1日時点に対する指数、基準地については昭和50年7月1日時点に対する上昇率を記入した。
- (2) 公示地・基準地ともその価格は、近隣地域における中位水準のものであり、最高価格地等ではない。
- (3) 官報又は県公報にはその他基準地の地積、形状、利用の現況、周辺の土地の利用の現況、水道・ガス供給施設および下水道の整備の状況、主要な交通施設との接近の状況が示されるが、省略した。
- (4) 指数、上昇率については、小数点以下第二位を四捨五入した。
- (5) 3.3㎡当り価格については、100円位を四捨五入した。
- (6) ——は、現在の位置とは異なっていることを示す。



別表Ⅱ 岡山市における岡山市地価調査標準地標準価格の推移

基準地 番号	基準地の所在および地番 並びに住居表示	用途地域 建ぺい率 容積率	昭和49年9月1日		昭和50年7月1日		昭和51年7月1日		昭和52年7月1日		
			価 格 ㎡	上昇率	価 格 ㎡	上昇率	価 格 ㎡	上昇率 S51 S50	価 格 ㎡	上昇率 S52 S50	
											(3.3㎡)
(住宅地)											
48	岡山市伊福町2丁目657番3「伊福町2-30-20」	住居 (60, 200)	非		57,000		58,000	1.8	59,000	(195,000)	3.5
11	岡山市徳吉町2丁目148番8「徳吉町2-5-19」	2住専 (60, 200)			57,000		57,500	0.9	57,500	(190,000)	0.9
45	岡山市学南町2丁目807番6「学南町2-7-35」	2住専 (60, 200)	公		53,000		54,000	1.9	55,000	(182,000)	3.8
44	岡山市津島福居1丁目1789番71「津島福居1-7-18-3」	1住専 (50, 100)	表		50,000		51,000	2.0	52,500	(174,000)	5.0
12	岡山市国富字池田459番3	1住専 (40, 80)			47,000		48,000	2.1	48,000	(159,000)	2.1
31	岡山市新屋敷町3丁目15番5「新屋敷町3-15-10」	住居 (60, 200)			47,000		47,000	0	48,000	(159,000)	2.1
46	岡山市津島東2丁目2588番1「津島東2-3-5」	1住専 (50, 100)			45,000		46,000	2.2	47,000	(155,000)	4.4
47	岡山市北方1丁目669番2「北方1-15-12」	住居 (60, 200)			45,000		46,000	2.2	47,000	(155,000)	4.4
13	岡山市国富字新島東749番5	2住専 (60, 200)			43,000		43,500	1.2	44,500	(147,000)	3.5
30	岡山市下中野字向畑287番11	住居 (60, 200)			37,000		37,500	1.4	38,500	(127,000)	4.1
21	岡山市八幡字村東川田55番10	2住専 (60, 200)			33,000		34,000	3.0	35,000	(116,000)	6.1
28	岡山市新保669番4	住居 (60, 200)			34,500		34,500	0	35,000	(116,000)	1.4
20	岡山市高島新屋敷515番11	住居 (60, 200)			32,000		33,000	3.1	34,500	(114,000)	7.8
15	岡山市関字狐黒259番13	1住居 (50, 100)			—		—		34,000	(112,000)	
27	岡山市青江字中町772番4	住居 (60, 200)			31,500		32,000	1.6	34,000	(112,000)	7.9
8	岡山市福泊字東二反地1番18	1住専 (50, 100)			—		—		33,500	(111,000)	
14	岡山市高屋字佐古田205番4	2住専 (50, 200)			30,000		31,000	3.3	33,000	(109,000)	11.0

18	岡山市国府市場字南苔田602番6	1住専 (50, 100)		31,000	32,000	3.2	33,000	(109,000)	6.5
9	岡山市円山472番8	1住専 (50, 100)		—	—		32,000	(106,000)	
22	岡山市西川原字北山前145番7	2住専 (60, 200)		29,500	30,000	1.7	32,000	(106,000)	8.5
19	岡山市中井字南千在175番7	1住専 (50, 100)		29,500	30,500	3.4	31,500	(104,000)	6.8
4	岡山市西大寺中野本町211番3「中野本町3-16」	住居 (60, 200)		30,000	30,000	0	31,000	(102,000)	3.3
29	岡山市新保字木村前948番5	住居 (60, 200)		30,000	30,000	0	31,000	(102,000)	3.3
35	岡山市西市字荒砂597番15	2住専 (60, 200)		29,000	29,500	1.7	30,500	(101,000)	5.2
26	岡山市福富西2丁目300番47「福富西2-29-16」	2住専 (60, 200)		—	—		30,000	(99,000)	
36	岡山市久米字郷263番4	住居 (60, 200)		28,000	28,500	1.8	30,000	(99,000)	7.1
16	岡山市長岡596番4	住居 (60, 200)		28,000	28,500	1.8	29,500	(98,000)	5.4
34	岡山市今村字前場629番6外	1住専 (50, 100)		28,000	28,000	0	29,000	(96,000)	3.6
17	岡山市土田字六反田191番3外	1住専 (50, 100)		27,500	28,000	1.8	28,500	(94,000)	3.6
25	岡山市三浜町2丁目10番3「三浜町2-10-3」	住居 (60, 200)		27,000	27,500	1.9	28,500	(94,000)	5.6
37	岡山市平野字平野前213番12	住居 (60, 200)		27,000	27,500	1.9	28,500	(94,000)	5.6
6	岡山市益野町403番48	1住専 (50, 100)		25,500	26,500	3.9	28,300	(94,000)	11.0
23	岡山市浜野704番12「浜野3-17-6」	住居 (60, 200)		27,000	27,500	1.9	28,000	(93,000)	3.7
24	岡山市福吉町7番9	住居 (60, 200)		26,500	27,000	1.9	28,000	(93,000)	5.7
32	岡山市今村字北村248番1	住居 (60, 200)		27,000	27,000	0	28,000	(93,000)	3.7
33	岡山市中仙道字中村東278番11	住居 (60, 200)		25,500	25,500	0	26,500	(88,000)	3.9
10	岡山市平井字下屋敷721番2	住居 (60, 200)		—	—		26,000	(86,000)	
38	岡山市大福字小沖1223番63	住居 (60, 200)		25,000	25,500	2.5	26,000	(86,000)	4.0
7	岡山市海吉字渡川1165番3	住居 (60, 200)		24,200	25,000	3.3	25,600	(85,000)	5.8

42	岡山市谷万成2丁目110番7「谷万成2-9-10」	2住専 (60, 200)		22,000	22,500	2.3	23,000	( 76,000)	4.5
43	岡山市横井上字小幸田507番32	1住専 (40, 80)		23,000	23,000	0	23,000	( 76,000)	0
39	岡山市無川字野上田1209番	住居 (60, 200)		21,000	21,500	2.4	22,000	( 73,000)	4.8
1	岡山市東平島1575番55	住居 (60, 200)		19,500	20,000	2.6	20,500	( 68,000)	5.1
41	岡山市大窪字天神町770番60	1住専 (40, 80)		20,000	20,000	0	20,500	( 68,000)	2.5
40	岡山市高松原古才字砂相693番7	住居 (60, 200)		19,000	19,500	2.6	20,000	( 66,000)	5.3
2	岡山市中尾字向山260番16	住居 (60, 200)		18,200	18,200	0	18,500	( 61,000)	1.6
5	岡山市金岡東町1丁目27番2「金岡東町1-5-5」	住居 (60, 200)		17,300	17,300	0	17,700	( 59,000)	2.3
3	岡山市西大寺射越字新開365番39	2住専 (60, 200)		15,000	15,500	3.3	15,900	( 53,000)	6.0
49	岡山市上足守字荒神町1206番	都計区		7,000	7,000	0	7,000	( 23,000)	0
51	岡山市西山内字山根53番4	都計区		2,700	2,700	0	2,700	( 9,000)	0
50	岡山市日近字ヨリ国626番2	都計区		2,100	2,100	0	2,100	( 7,000)	0

(商業地)

5-12	岡山市本町5番114「本町5-8」	商業, 準防 (80, 400)	非	700,000	700,000	0	715,000	(2,364,000)	2.1
5-10	岡山市幸町8番124「幸町8-26」	商業, 防火 (80, 600)		650,000	655,000	0.8	670,000	(2,215,000)	3.1
5-19	岡山市蕃山町9番110「蕃山町9-17」	商業, 防火 (80, 600)	公	560,000	560,000	0	560,000	(1,851,000)	0
5-11	岡山市錦町8番110「錦町8-19」	商業, 準防 (80, 400)		380,000	380,000	0	380,000	(1,256,000)	0
5-20	岡山市新西大寺町17番「表町3-3-23(第2工区21ハプロック)」	商業, 防火 (80, 500)	表	340,000	340,000	0	340,000	(1,124,000)	0
5-18	岡山市野田屋町1丁目8番121「野田屋町1-8-18」	商業, 準防 (80, 400)		300,000	300,000	0	303,000	(1,002,000)	1.0
5-21	岡山市田町2丁目5番123「田町2-5-23」	商業, 準防 (80, 400)		300,000	300,000	0	300,000	(992,000)	0

5-4	岡山市内山下字龜崎65番28「内山下2-8-15」	商業, 準防 (80, 400)			215, 000	0	215, 000	(711, 000)	0
5-17	岡山市岩田町7番122「岩田町7-14」	商業, 準防 (80, 400)		200, 000	200, 000	0	202, 000	(668, 000)	1.0
5-7	岡山市内田字四方田59番1「春日町6-30」(第6工区16ブロック)	商業, 準防 (80, 400)		150, 000	150, 000	0	153, 000	(506, 000)	2.0
5-16	岡山市富田町1丁目6番109「富田町1-6-9(第1工区94ブロック)」	商業, 準防 (80, 400)		136, 000	136, 000	0	137, 000	(453, 000)	0.7
5-13	岡山市駅元町445番2「駅元町13-28」	近商, 準防 (80, 200)		120, 000	120, 000	0	121, 000	(400, 000)	0.8
5-8	岡山市大伊字大道端27番2「大伊2-5-18」(第6工区39ブロック)	商業, 準防 (80, 400)		115, 000	115, 000	0	118, 000	(390, 000)	2.6
5-6	岡山市内田字屋敷中210番10「清輝橋2-5-17」(第5工区42ブロック)	商業, 準防 (80, 400)		112, 000	112, 000	0	115, 000	(380, 000)	2.7
5-15	岡山市北方1丁目377番4「北方1-4-1」	近商, 準防 (80, 200)		88, 000	88, 000	0	89, 000	(294, 000)	1.1
5-3	岡山市森下町45番「森下町2-28」	近商, 準防 (80, 200)		85, 000	85, 000	0	85, 000	(281, 000)	0
5-5	岡山市天瀬36番10「天瀬5-5」	商業, 準防 (80, 400)		—	—		85, 000	(281, 000)	
5-2	岡山市西大寺中2丁目317番11「西大寺中2-19-25」	商業 (80, 500)		80, 000	80, 000	0	80, 000	(264, 000)	0
5-9	岡山市上中野字小沼78番16(西部第1地区69ブロック)	近商, 準防 (80, 300)		78, 000	78, 000	0	79, 500	(263, 000)	1.9
5-14	岡山市津島南1丁目1061番11「津島南1-2-15」	近商, 準防 (80, 200)		70, 000	70, 000	0	71, 000	(235, 000)	1.4
5-23	岡山市当新田字四の杵地107番10外	近商, 準防 (80, 200)		62, 000	62, 000	0	62, 000	(205, 000)	0
5-22	岡山市築港栄町2番61	近商, 準防 (80, 200)		55, 000	55, 000	0	57, 600	(190, 000)	4.7
5-25	岡山市平野字菊染975番4	近商, 準防 (80, 200)		—	—		53, 000	(175, 000)	
5-24	岡山市妹尾字西中町727番	近商, 準防 (80, 200)		25, 500	25, 500	0	26, 500	( 88, 000)	3.9
5-26	岡山市高松原古才字館293番1	近商, 準防 (80, 200)		20, 500	20, 500	0	21, 000	( 69, 000)	2.4
5-1	岡山市神崎町214番7	近商 (80, 200)		17, 500	18, 000	2.9	18, 400	( 61, 000)	5.1
5-27	岡山市足守上之町859番	都計区		—	11, 000		11, 500	( 38, 000)	

(宅地見込地)

3-3	岡山市新保字宮西844番	住居 (60, 200)	非	—	—	17,000	( 56,000)	
3-4	岡山市福田式町八反地313番6外	2住専 (60, 200)		14,400	1.4	14,800	( 49,000)	2.8
3-2	岡山市妹尾字町田2388番	住居 (60, 200)	公	10,600	1.9	11,000	( 36,000)	3.8
3-1	岡山市内尾369番7	住居 (60, 200)		7,600	1.3	7,900	( 26,000)	3.9
3-5	岡山市下足守字高通り1899番	都計区	表	3,000	3.3	3,200	( 11,000)	6.7

(準工業地)

7-7	岡山市古新田字大野1345番2外	準工 (60, 200)		45,000	2.2	46,500	(154,000)	3.3
7-3	岡山市洲崎字古地153番1「洲崎1-2-34(第1工区28ブロック)」	準工 (60, 200)		35,000	0	35,500	(117,000)	1.4
7-4	岡山市藤田字錦667番1	準工 (60, 200)		—		31,000	( 10,000)	
7-5	岡山市西市字宮西461番2	準工 (60, 200)		27,000	1.9	28,000	( 93,000)	3.8
7-2	岡山市藤崎字東九割685番18	準工 (60, 200)		22,000	0	22,400	( 74,000)	1.8
7-6	岡山市延友字細沼420番4外	準工 (60, 200)		19,000	2.0	20,000	( 66,000)	5.3
7-1	岡山市金岡西町1159番	準工 (60, 200)		16,000	0	16,200	( 54,000)	1.3

(工業地)

9-1	岡山市築港栄町10番8	工業 (60, 200)		18,000	0	18,000	( 60,000)	0

## (市街化調整区域)

10-14	岡山市湯迫字西山744番1外	調区	非	13,500	13,500	0	13,500	(45,000)	0
10-5	岡山市倉田字四割268番	調区		11,500	11,500	0	11,500	(38,000)	0
10-1	岡山市長沼1035番	調区	公	9,800	9,800	0	9,800	(32,000)	0
10-10	岡山市山田字東本村1226番	調区		9,600	9,600	0	9,600	(32,000)	0
10-6	岡山市小串字城山2349番1	調区	表	9,300	9,300	0	9,300	(31,000)	0
10-2	岡山市東幸西926番	調区		9,000	9,000	0	9,000	(30,000)	0
10-9	岡山市内尾125番1	調区		9,000	9,000	0	9,000	(30,000)	0
10-4	岡山市光津924番	調区		8,800	8,800	0	8,800	(29,000)	0
10-12	岡山市芳賀字皿池2940番2	調区		8,800	8,800	0	8,800	(29,000)	0
10-3	岡山市九蟻900番	調区		8,500	8,500	0	8,500	(28,000)	0
10-8	岡山市曾根931番1	調区		8,500	8,500	0	8,500	(28,000)	0
10-7	岡山市藤田字都995番	調区		8,000	8,000	0	8,000	(26,000)	0
10-11	岡山市新庄上字西松田500番	調区		7,900	7,900	0	7,900	(26,000)	0
10-13	岡山市田原字山越27番2	調区		7,200	7,200	0	7,200	(24,000)	0

別表Ⅲ 岡山市におけるミニ開発建売住宅事例（昭和52年1月1日～12月31日）

事例番号	年月	総額	面積		近傍の標準地（記号公）又は基準地価格（記号県）			
			イ. 土地	ロ. 建物				
№1	52. 1	998万円	イ 99㎡ ロ 69㎡	公 30 33,500円	№24 (希望) 52.11	1,050万円 ( 997万円)	イ 100㎡ ロ 73㎡	県 26 30,000円
№2	"	1,098万円	イ 102㎡ ロ 75㎡	公 26 21,800円	№25 (希望) "	1,260万円 (1,197万円)	イ 129㎡ ロ 77㎡	県 28 35,000円
№3	"	1,050万円	イ 100㎡ ロ 72㎡	公 36 42,500円	№26 (希望) "	895万円 ( 850万円)	イ 84㎡ ロ 62㎡	公 42 36,500円
№4	52. 3	720万円	イ 75㎡ ロ 61㎡	公 28 30,500円	№27 (希望) "	990万円 ( 940万円)	イ 99㎡ ロ 71㎡	公 22 20,000円
№5	52. 4	998万円	イ 121㎡ ロ 72㎡	公 29 27,500円	№28 (希望) "	995万円 ( 945万円)	イ 91㎡ ロ 68㎡	県 16 29,500円
№6	"	719万円	イ 75㎡ ロ 61㎡	公 28 30,500円	№29 (希望) "	1,095万円 (1,040万円)	イ 101㎡ ロ 70㎡	県 30 38,500円
№7 (希望)	52. 9	1,617万円 (1,537万円)	イ 120㎡ ロ 47㎡	公 4 57,000円	№30 (希望) "	1,150万円 (1,092万円)	イ 105㎡ ロ 74㎡	県 22 32,000円
№8 (希望)	"	1,395万円 (1,325万円)	イ 110㎡ ロ 50㎡	公 40 44,000円	№31 (希望) "	1,175万円 (1,116万円)	イ 89㎡ ロ 72㎡	公 13 15,600円
№9	"	1,020万円	イ 117㎡ ロ 66㎡	県 26 30,000円	№32 (希望) "	1,195万円 (1,135万円)	イ 58㎡ ロ 51㎡	県 31 48,000円
№10	"	1,100万円	イ 114㎡ イ 74㎡	県 37 28,500円	№33 (希望) "	1,698万円 (1,613万円)	イ 100㎡ ロ 76㎡	公 6 57,000円
№11 (希望)	"	1,160万円 (1,102万円)	イ 130㎡ ロ 70㎡	県 26 30,000円	№34 (希望) "	810万円 ( 769万円)	イ 90㎡ ロ 65㎡	県 38 26,000円
№12 (希望)	"	1,295万円 (1,230万円)	イ 109㎡ ロ 73㎡	県 23 28,000円	№35 (希望) "	975万円	イ 90㎡ ロ 68㎡	県 26 30,000円
№13 (希望)	"	1,038万円 ( 986万円)	イ 121㎡ ロ 66㎡	公 29 27,500円	№36 (希望) 52.12	1,148万円 (1,090万円)	イ 99㎡ ロ 71㎡	県 26 30,000円
№14 (希望)	"	1,090万円 (1,035万円)	イ 108㎡ ロ 70㎡	公 31 25,000円	№37 (希望) "	1,150万円 (1,092万円)	イ 101㎡ ロ 73㎡	県 33 26,500円
№15	"	829万円	イ 83㎡ ロ 55㎡	県 24 28,000円	№38 (希望) "	1,250万円 (1,187万円)	イ 114㎡ ロ 73㎡	公 34 25,000円
№16 (希望)	52.10	1,420万円 (1,349万円)	イ 107㎡ ロ 74㎡	県 27 34,000円	№39 (希望) "	1,195万円 (1,135万円)	イ 102㎡ ロ 71㎡	県 27 34,000円
№17 (希望)	"	1,190万円 (1,130万円)	イ 125㎡ ロ 73㎡	県 14 33,000円	№40 (希望) "	1,050万円 ( 997万円)	イ 100㎡ ロ 73㎡	県 26 30,000円
№18 (希望)	"	998万円 ( 948万円)	イ 85㎡ ロ 68㎡	県 33 26,500円	№41 (希望) "	1,260万円 (1,197万円)	イ 129㎡ ロ 77㎡	県 35 30,500円
№19	"	1,084万円	イ 131㎡ ロ 71㎡	県 10 26,000円	№42 (希望) "	1,495万円 (1,420万円)	イ 93㎡ ロ 88㎡	公 4 57,000円
№20	"	1,135万円	イ 100㎡ ロ 78㎡	公 28 30,500円	№43 (希望) "	865万円 ( 822万円)	イ 83㎡ ロ 59㎡	県 28 35,000円
№21 (希望)	"	950万円 ( 902万円)	イ 45㎡ ロ 70㎡	公 1 70,000円	№44 (希望) "	998万円 ( 948万円)	イ 99㎡ ロ 71㎡	県 23 28,000円
№22 (希望)	52.11	1,145万円 (1,088万円)	イ 104㎡ ロ 72㎡	県 35 30,500円	№45 (希望) "	1,295万円 (1,230万円)	イ 108㎡ ロ 70㎡	県 27 34,000円
№23 (希望)	"	1,320万円 (1,254万円)	イ 127㎡ ロ 76㎡	県 35 30,500円				

注(1) 土地、建物の面積については、小数点以下第一位を四捨五入した。

(2) 建物は、延面積である。

(3) 売希望物件については、5%の割引修正を行った。

図3. 岡山市の地価公示地所在位置（公）および岡山県地価調査基準地所在位置（県）

〔商業地\*〕 \*旧岡山地区であるが、図2に記入したものもある

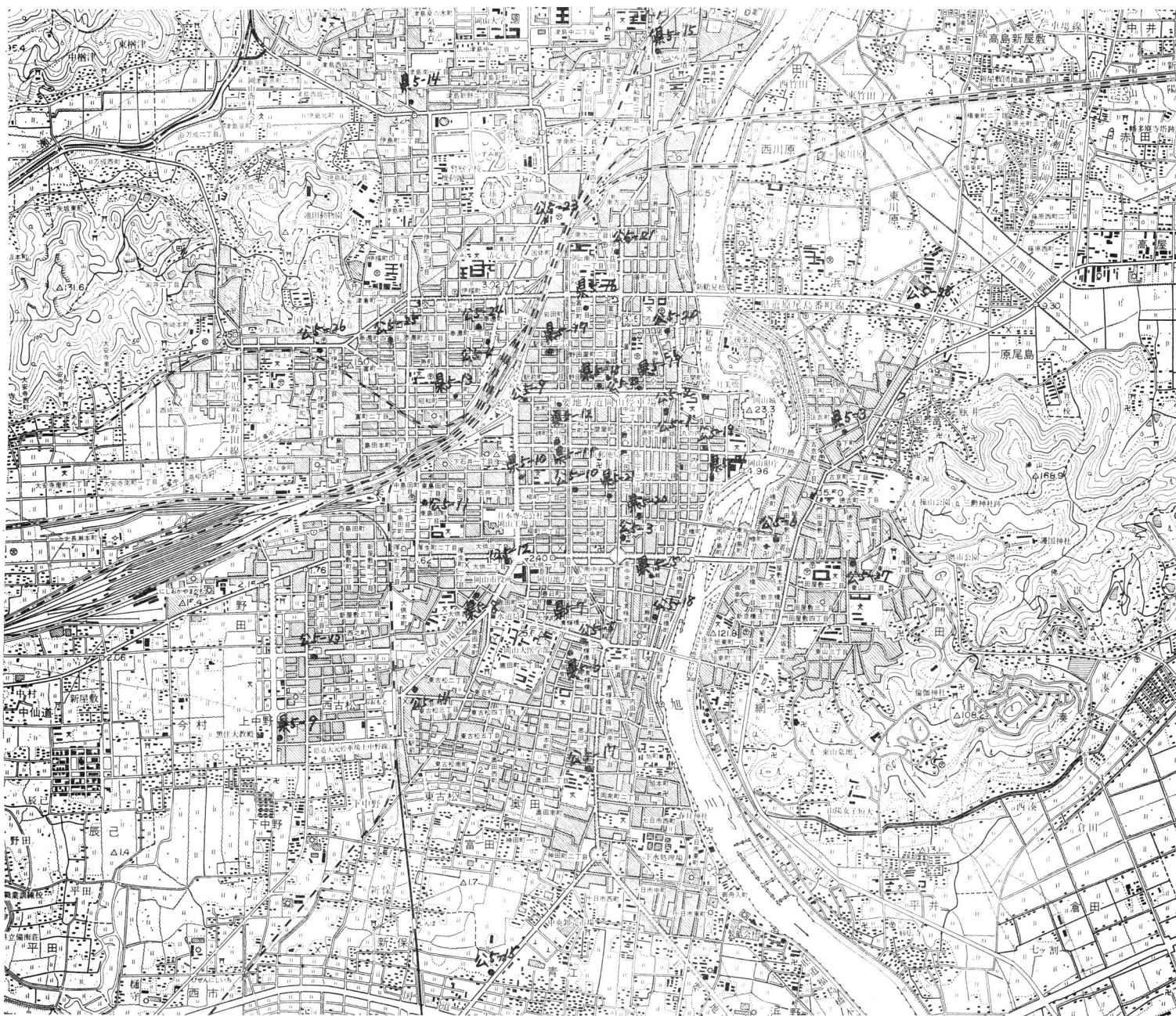




図4. 岡山市の地価公示地所在位置（公）および岡山県地価調査基準地所在位置（県）

〔商業地\*〕 \*旧西大寺地区で住宅地も含む

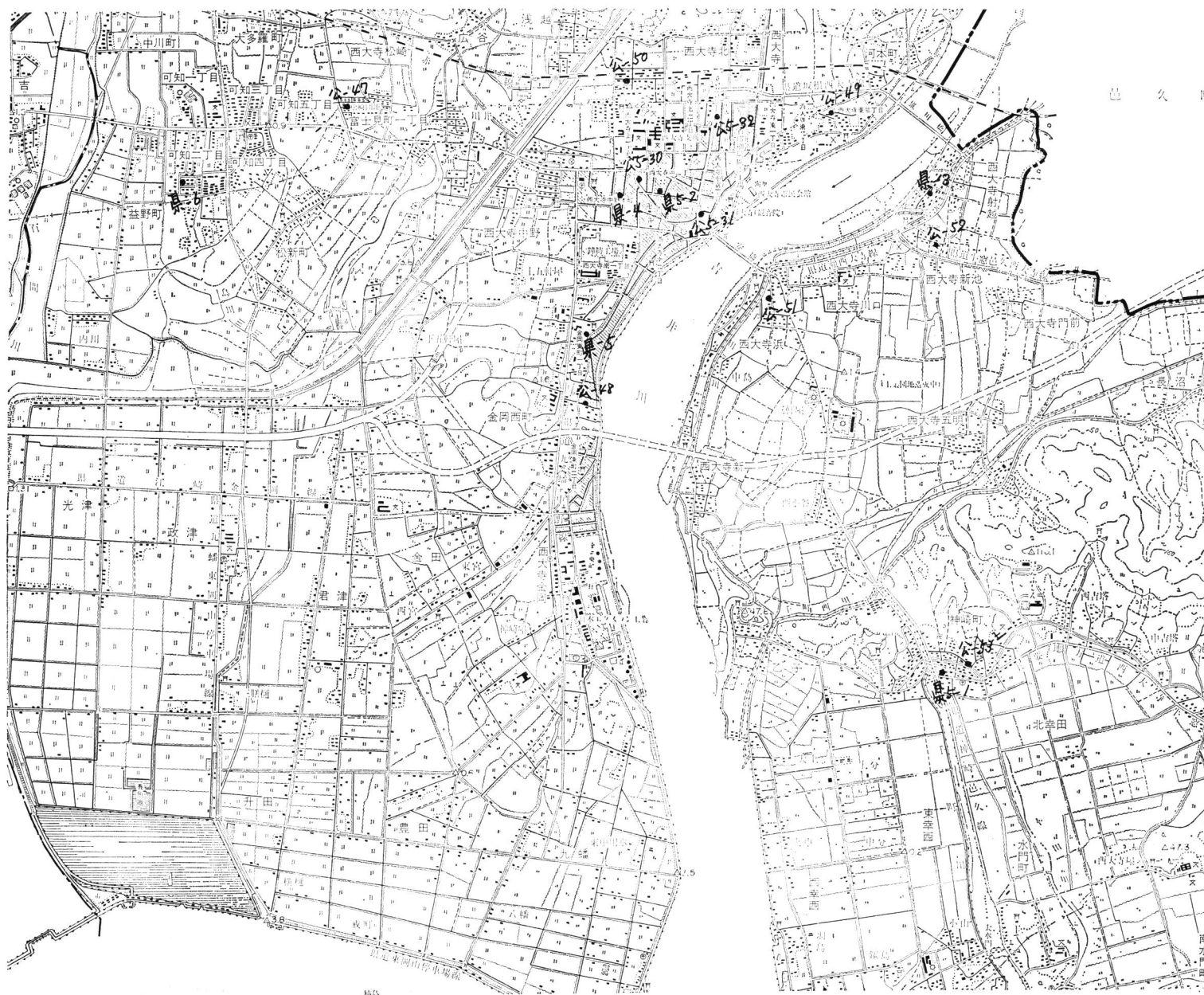


図2. 岡山市の地価公示地所在位置（公）および岡山県地価調査基準地所在位置（県）

〔住宅地\*〕 注(1) 公-54, 55, 県-1, 2, 50, 51 は紙幅の都合で掲載できず  
\*(2) 公5-〇〇, 県5-〇〇は商業地である

