

## 雑種地の評価方法（近傍地比準の具体的方法）





# 第1回目の内容

## 雑種地評価をとりまく現状等の整理

- I. 雑種地※<sub>1</sub>をテーマとした過去における土地研※<sub>2</sub>内容の確認
- II. 雑種地評価について課題の整理
- III. アンケート調査案の検討
- IV. 雑種地の類型の整理

※<sub>1</sub> ゴルフ場等の用に供する土地及び鉄軌道用地以外の雑種地

※<sub>2</sub> 本資料では下記の略称を用いる。

- ・土地に関する調査研究: 土地研
- ・地方税法: 法
- ・固定資産評価基準: 評価基準
- ・固定資産評価基準解説: 基準解説



# I. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## 1. 平成11年度・平成12年度

テーマ: 雑種地(近傍地比準方式)の評価に関する調査研究

### (1) 平成11年度

- 附近の土地の選定方法及び比準割合の求め方が困難との意見が寄せられていたことを踏まえ、その実態、現行評価の問題点及び要望等を把握するためのアンケート調査を実施。
- 調査対象団体は、都道府県庁所在市(47市)、人口10万人程度の市(47市)及び人口5万人程度の町村(47町村)計141団体で、人口10万人程度の市及び人口5万人程度の町村については、雑種地評価が先進的(独自に工夫している)などところを全都道府県からそれぞれ1団体抽出(計94団体)している。

#### ① 附近の土地の選定方法について

- 多くの市町村においては、当該対象地と同一状況類似地区内の利用形態が類似する近傍の土地、又は標準的な形態の土地を比準元として選定している。
- 市街化区域、市街化調整区域別に見てみると、市街化区域内の雑種地については近傍宅地を比準元として評価を行っている。市街化調整区域内の雑種地については、宅地に限らず農地、山林も比準元としている。
- 航空写真や現況を表示する図面を比準元の選定に活用している団体もある。

#### ② 比準割合及びその求め方について

- 比準割合の求め方について宅地比準する場合、多くの団体では利用形態、位置及び形状等に応じ、宅地として評価した場合の価額より、当該雑種地を宅地に転用するための造成費相当額分を控除または一定の減価率をもって減価している。
- 造成費相当額については、独自に算定している団体と自治省が示している室長内かんを参考に造成費相当額を決めているとした団体がある。また、不動産鑑定士等の意見を参考に決めている団体もある。

# I . 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

- 農地比準する場合は、農地・山林の価格をそのまま(比準割合100%)用いる、または農地の限界収益率(0.55)で割り戻した価格とする団体がある。
- 私道の比準割合が12.5%から40%とばらつきがある。
- 駐車場、資材置場等の現況が宅地に類似している雑種地の評価は宅地並としている場合が多い。
- 造成の程度で比準割合を決めているが、その区分が明確ではない。
- 比準割合について、評価基準に明示することを要望する団体が多い。

## ③市街化調整区域内で建築規制のある雑種地の評価について

- 建築規制のある土地(建築規制を考慮して減価している)を近傍地として選定、又は一定率を減価する方式等で評価している。
- 建築規制のある土地の把握状況は、それが判明次第考慮するとする団体が多い。また、所有者からの申出により考慮するとした団体もある。
- 考慮していない団体もあるが平成12年度評価替えに向けて検討している団体もある。
- なお、人口5万人以下の町村は該当する区域が少ない。

## ④現行評価方法に対する地方団体の意見

- 多くの団体が利用形態に応じた比準割合を評価基準に明示することを要望している。
- 宅地が地価公示価格の7割評価しているのであるから、雑種地についても利用形態に応じた比準割合を統一することによって評価の均衡を図るべきである。
- 建築規制のある土地の比準割合を評価基準で示して欲しい。ただし、多くの団体において、建築規制のある土地の把握が困難であるとしている。
- 雑種地の状況が多岐にわたるため、現況の把握を達観に頼る場面が多分に含まれており、統一的な評価が困難である。
- 雑種地評価は自治体独自の手法や歴史的な慣行があり、自治体独自の評価手法により、自治体の実状を適切に反映された評価であり、無理に全国統一する必要はない。

# I . 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## ⑤土地研究委員会における意見

- 市街化区域内にある雑種地については宅地比準が妥当
- 雑種地の評価をするときは、線引き等地域性が大きな要因。特に市街化調整区域において、比準元を選定するときに既存宅地とそれ以外の土地で価格水準に大きな差が見られるからである。
- 市街化区域内にある雑種地については、宅地比準で評価を行い、造成費を何段階かに区別して考慮する方法がいい。ただし、私道、鉄塔敷地等については、市街化区域内でも別の比準割合を全国统一で考えた方がいい。
- 市街化調整区域内にある雑種地の評価に当たっては、農地・山林に比準して、造成費を加算して評価するという考え方もある。
- 比準割合を検討するときは、駐車場、資材置場等の用途に応じ一律に比準割合を定めるより、宅地に転用するためのコスト(造成費)に見合った割合を定める方法によるべき。
- 市街化区域の土地では、建築基準法等の制約はあるものの、一般には自由に建築を行うことができるが、市街化調整区域については、必要最小限度のものを例外的に、しかも個別の開発許可を通して建築を認めるシステムを採用しているため、個別に地価水準を把握することが難しい。

## ⑥評価方法の検討

地方団体からのアンケート調査及び当研究委員会における議論を踏まえ、以下の4点について検討が行われた。

- (1) 市街化調整区域における地域性を考慮した比準元の設定
- (2) 雑種地と認定される農業用施設用地の評価
- (3) 地域性(都市計画区域等)及び用途を考慮した比準割合の決定
- (4) 宅地に転用するためのコストを重視した評価

比準元の設定、比準割合については都市計画区域等の地域の特性、土地の利用状況、用途等の個別性の把握が必要であるなど、さらに研究すべき点が多く、平成11年度では方向性を決めるには至らず、テーマをしぼって引き続きその細部にわたる研究をしていくこととされた。

# I. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## (2) 平成12年度

- 平成11年度に整理した問題点を踏まえ、市街化区域、市街化調整区域の別に雑種地の評価を整理。
- 市街化区域は、厳しい開発及び建築規制等はなく、当該雑種地を宅地に転用するために通常必要と認められる造成費に相当する額を基礎として算定された適正な比準割合を乗ずることにより当該雑種地の価額を求めることになる。
- 市街化調整区域は、そもそも市街化を抑制すべき区域として定められた区域であり、都市計画法等により土地の利用にかかる規制が厳しく、雑種地等から宅地への転換が厳しく限定されている。そのため、雑種地の評価に際して、宅地の価額から比準してその価額を求める場合には、当該宅地の価格事情を適正に把握して、これに応じた比準割合を求めることが特に重要である。なお、都市計画法について、平成12年5月19日に大きな改正が行われており、市街化調整区域内の宅地の分類を整理したうえで改正法施行後の市街化調整区域における雑種地の評価の方法について、以下のとおり整理が行われた。

### ① 条例の定めのある区域

条例の定めのある区域の範囲内においては、都市計画法上は、同一の法的規制下にある。すなわち、雑種地についても、同区域内の宅地と基本的には同一の法的規制を受けることとなるため、各筆の評価において法的規制による土地価格の格差は生じない。したがって、雑種地の評価については、従前の市街化区域における雑種地の評価の方法に準じて行うこととして差し支えないものである。なお、近傍地比準方式における比準元の選定に当たっては、同じ条例の定めのある区域内において行う必要がある。

### ② 条例の定めのない区域

比準元として「線引き前宅地」(市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際既に宅地であった土地で現在まで継続して宅地であるもの)を選定した場合、評価対象雑種地の評価に当たっては、その法的規制の差を適正に反映して、評価を行うことが必要となるが、その格差の把握に当たっては、市街化調整区域内の雑種地は、原則として、建築が認められない土地であるため、その土地価格の格差の把握は(適正な時価を超えないよう)慎重に行う必要がある、不動産鑑定士等の意見も参考にしながら、当該雑種地の周辺の土地の価格水準との均衡にも充分留意する必要がある。 (7~8頁参照)



# I. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## ● 条例の定めのある区域について

条例の定めのある区域とは、平成12年の都市計画法改正で既存宅地確認制度(注)が廃止され、その代替措置として新たに追加された制度であり、都市計画法第34条第11号(制定当時は、都市計画法第34条第8号の3)に規定される区域である。(以下、「11号区域」という。)

既存宅地確認制度が無秩序な市街化の原因となっているとの指摘から開発許可権限を有している地方公共団体があらかじめ条例で区域を定め、その区域で環境保全上支障のない建築物の建築を許容することとしたものである。

### 【都市計画法34条】

十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。)が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県(指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。)の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの

※引用部分の下線は原文にはなく、説明の便宜上付加したものである。以下においても同様である。

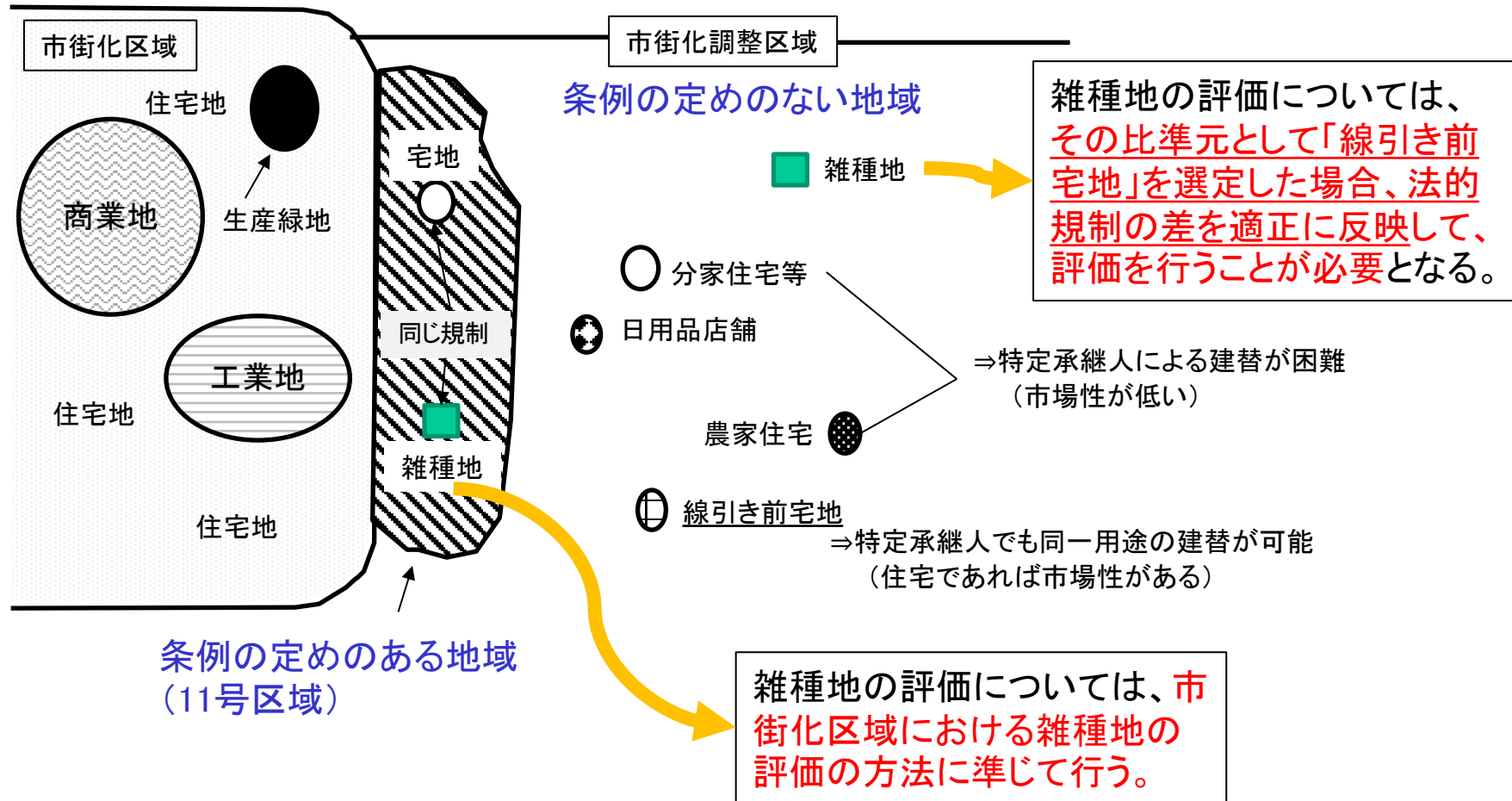
### (注) 既存宅地確認制度

既存宅地とは、平成12年改正前の都市計画法第43条第1項第6号の規定に合致する宅地で、市街化区域及び市街化調整区域の線引き前からの宅地であり、各都道府県等の宅地確認基準に合致し、既存宅地として都道府県知事等の確認を受けた宅地をいい、この確認を受けた土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更は、開発許可を受けずに行うことができた制度である。



# I. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## ●平成12年度で整理した市街化調整区域内雑種地の評価(概要)



資料:平成12年度報告書掲載の図を加工

# I. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認

## 2. 平成25年度

テーマ:「その他の雑種地」の評価に関する調査研究

～再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地(再エネ施設用地)の評価～

### 1. 適正な時価(収益価格との関係)について

- 固定資産税評価における適正な時価と再エネ施設用地の収益価格の関係の検討  
…収益価格をもって適正な時価とすることはできない。

以下、総務省が実施した「再生可能エネルギー発電施設の用に供する土地に係る固定資産税評価に関する調査」の結果を踏まえ検討が行われた。

### 2. 地目認定について

- 再エネ施設用地の地目認定  
…家屋が設置されることは少ないため、原則雑種地(その他の雑種地)として地目認定

### 3. 評価方法について

- ほとんど近傍地比準方式により評価されている実態が判明
- 比準元としては、施設利用を目的として一定の整備がなされた土地という面で宅地に類似することから「宅地」が一般的であるが、状況によっては、比準元として、農地や山林も検討する必要がある。
- 宅地化想定雑種地(宅地化を想定しうる雑種地)の場合は、宅地としての価格から造成費相当額を控除する方法や造成費相当額分を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。
- 宅地化非想定雑種地(当該土地に係る法的規制により建築物の建築が制限される経済合理性の観点から宅地化を想定しえない雑種地)については、宅地化を想定しない以上、その比準方法としては、宅地としての価格に位置、利用状況等による効用の差を考慮した比準割合を乗じる方法が考えられる。
- 農地・山林比準を行う場合の留意点  
…造成費を加算する方法が考えられること。その際に市街化区域農地の評価に用いる造成費やゴルフ場用地の評価に用いる造成費が参考になる。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 1. 雑種地の地目認定

#### (1) 地目の種類

- 固定資産税評価上の地目(評価基準第1章第1節一)

田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地の9地目

- 不動産登記法上の地目(不動産登記規則第99条)

田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地の23地目

#### (2) 地目の意義

##### 【基準解説】P23

評価基準における各地目の意義については、明定されていないところであるが、基本的には不動産登記法上の取扱いと同様であり、具体的には不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日民二第456号法務省民事局長通達)に定められているところによるものである。すなわち、前述したように登記簿上の地目と現況の地目が異なる場合、評価上は現況地目で認定し評価するのであるが、双方ともにその判定の基準となるものは同一であることに留意する必要がある。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

評価基準における各地目について、不動産登記事務取扱手続準則第68条では下記のように規定しており、雑種地は、「以上のいずれにも該当しない土地」と定義されている。

なお、不動産登記法の方が区分数が多いため、「雑種地」に含まれる範囲は固定資産税評価上の地目の方が広がる。(鉄道用地等)

| 評価基準における地目 |   | 意義                                      |
|------------|---|---|
| 1. 農地      | 田 | 農耕地で用水を利用して耕作する土地(準則第68条第1号)            |
|            | 畑 | 農耕地で用水を利用しないで耕作する土地(準則第68条第2号)          |
| 2. 宅地      |   | 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果すために必要な土地(準則第68条第3号) |
| 3. 鉱泉地     |   | 鉱泉(温泉を含む。)の湧出口及びその維持に必要な土地 (準則第68条第7号)  |
| 4. 池沼      |   | かんがい用水でない水の貯留池 (準則第68条第8号)              |
| 5. 山林      |   | 耕作の方法によらないで竹木の生育する土地 (準則第68条第9号)        |
| 6. 牧場      |   | 家畜を放牧する土地 (準則第68条第10号)                  |
| 7. 原野      |   | 耕作の方法によらないで雑草, かん木類の生育する土地 (準則第68条第11号) |
| 8. 雑種地     |   | 以上のいずれにも該当しない土地(準則第68条第23号)             |

## Ⅱ．雑種地評価について課題の整理

### (3) 具体的な認定

雑種地に関連する地目の認定について、不動産登記事務取扱手続準則第69条では次のように規定している。

- 水力発電のための水路又は排水路は、雑種地とする。(準則第69条第5号)
- 遊園地、運動場、ゴルフ場又は飛行場において、一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。(準則第69条第7号)
- 競馬場内の土地については、事務所、観覧席及びきゅう舎等永久的設備と認められる建物の敷地及びその附属する土地は宅地とし、馬場は雑種地とし、その他の土地は現況に応じてその地目を定める。(準則第69条第8号)
- テニスコート又はプールについては、宅地に接続するものは宅地とし、その他は雑種地とする。(準則第69条第9号)
- 火葬場については、その構内に建物の設備があるときは構内全部を宅地とし、建物の設備のないときは雑種地とする。(準則第69条第12号)
- 高压線の下で他の目的に使用することができない区域は、雑種地とする。(準則第69条第13号)
- 鉄塔敷地又は変電所敷地は、雑種地とする。(準則第69条第14号)
- 坑口又はやぐら敷地は、雑種地とする。(準則第69条第15号)
- 製錬所の煙道敷地は、雑種地とする。(準則第69条第16号)
- 陶器かまどの設けられた土地については、永久的設備と認められる雨覆いがあるときは宅地とし、その設備がないときは雑種地とする。(準則第69条第17号)
- 木場(木ぼり)の区域内の土地は、建物がない限り、雑種地とする。(準則第69条第18号)

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### (4) 雑種地に関する近年の判例

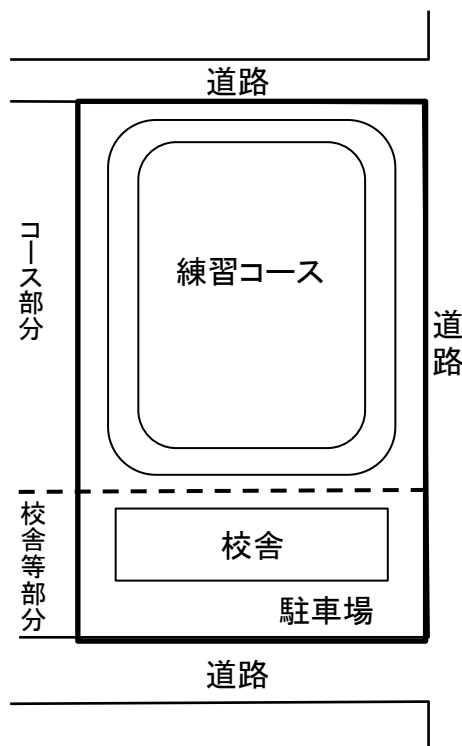
#### 例1: 自動車教習所

名古屋地方裁判所 平成25年(行ウ)57号 平成26年11月26日

名古屋高等裁判所 平成27年(行コ)2号 平成27年5月29日

#### 【前提】

- ・市街化調整区域
- ・本件土地(一筆)の登記地目は、「宅地」(線引き前宅地)
- ・課税地目は、コース部分が「雑種地」、校舎等部分が「宅地」



#### 【主な争点】

- ①課税地目が雑種地と認定された部分について50%の減価補正を行うことの要否
- ②課税地目が雑種地と認定された部分について造成費控除をすることの要否

#### 【裁判所の判断】

##### ①について

登記簿上の地目が「宅地」であれば、開発行為の制限が緩和される都市計画法34条14号の適用があると解されることに照らせば、コース部分に50%の減価補正をしないことが評価事務取扱要領の規定に反するものであるということとはできない。

##### ②について

本件土地は、全体として見るとほぼ平坦であって、宅地に転用するために造成は必要ない。

※判決文から推定して作図



## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 自動車教習所用地の地目認定について

#### 地目の考え方

準則：不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号 法務省民事局長通達）

#### ○ 雑種地

- ・ 他の地目のいずれにも該当しない土地。（準則68条第23号）
- ・ 一部に建物がある場合でも、建物敷地以外の土地の利用を主とし、建物はその附随的なものに過ぎないと認められるときは、その全部を一団として雑種地とする。ただし、道路、溝、堀その他により建物敷地として判然区分することができる状況にあるものは、これを区分して宅地としても差し支えない。（準則第69条第7号）

#### ○ 宅地

- ・ 建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地。（準則第68条第3号）
- ・ 建物の利用を主とする建物敷地以外の部分が建物に附随する庭園に過ぎないと認められる場合には、その全部を一団として宅地とする。（準則第69条第6号）

#### 地目の認定例

（例1）主たる利用が運転練習場である場合  
校舎敷地\*及び運転練習場…**雑種地**

（例2）校舎敷地と運転練習場が道路等により  
明確に区分されている場合  
校舎敷地\*…**宅地**  
運転練習場…**雑種地**

※建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地



（写真提供）一般財団法人民事法務協会『改訂版 表示登記教材「地目認定」』

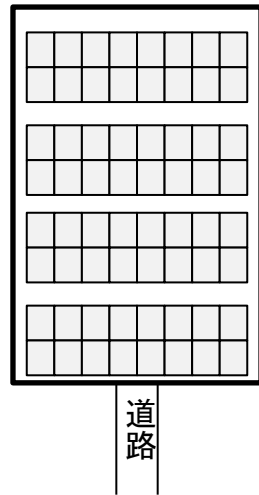
出典：令和3年度 固定資産税関係資料集I



## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 例2: 太陽光パネルが設置された土地

津地方裁判所 平成29年(行ウ)16号 平成30年3月15日



- 市街化調整区域(建築不可)
- 本件土地の大半に、太陽光パネルが設置されていたことから、本件土地を雑種地と認定
- 傾斜度8度

#### 【争点】

- 造成費控除の要否
- 本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否か
- 幅員補正及び行き止まり補正の要否

※判決文から推定して作図

#### □ 造成費控除の要否

本件土地は、傾斜度8度の傾斜地ではあるが、その大半に太陽光パネルが設置されている。そうすると、本件土地は、雑種地として有効に利用されているから、平坦地と比準する際に造成費を控除しなければ登録価格の算定上著しい不均衡が生じるとはいえない。

#### □ 本件土地が家の建てられない土地であることを十分に考慮したといえるか否か

Y市においては、市街化調整区域の全ての雑種地につき、補正率を50%としていることや同市の他にも、住宅が建築できない雑種地につき、補正率を50%としている市が存在することが認められる。これらの事情に照らせば、本件登録価格の算定において、所要の補正として0.50の補正をした被告の判断が、本件土地が市街化調整区域に所在することを十分に考慮していないとはいえない。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 2. 雑種地の固定資産税評価

| 雑種地の分類   |   | 例示   | 評価方法   |
|----------|---|--|--|
| ①ゴルフ場等用地 | ゴルフ場、遊園地、運動場、球場、競馬場及びその他これらに類似する施設のように供する一団の土地（当該一団の土地のうち当該ゴルフ場等がその効用を果たす上で必要がないと認められる部分を除く。） |    | 原則：（取得価額＋造成費）×位置、利用状況等による補正<br>※但し、価格事情に変動がある場合は、（附近の土地価額＋造成費）×位置、利用状況等による補正   |
| ②鉄軌道用地   | 単体利用鉄軌道用地   |    | 当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1に相当する価額  |
|          | 複合利用鉄軌道用地   |   | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">                     運送の用に供する部分<br/>                     複合利用鉄軌道用地を含む鉄軌道用地に沿接する土地の価額の3分の1                 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     運送以外の用に供する部分<br/>                     複合利用鉄軌道用地の附近の土地の価額に比準                 </div> |
| ③その他の雑種地 | ①・②以外の雑種地   |  | 売買実例地比準方式・・・原則<br>近傍地比準方式・・・売買事例がない場合  |

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 3. その他の雑種地の評価方法

その他の雑種地の評価は、評価基準で以下のとおり規定している。

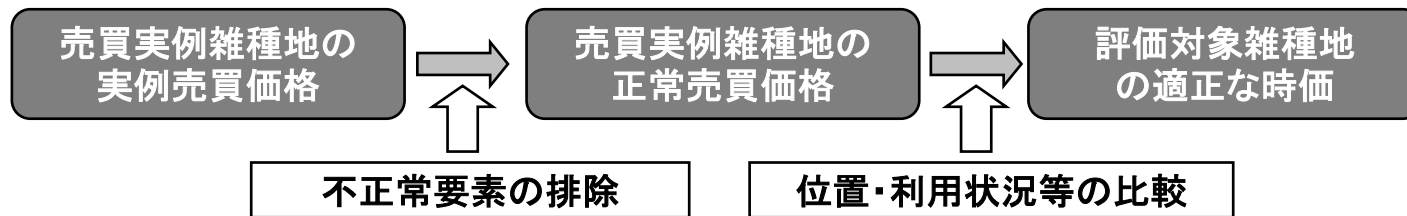
原則として、売買実例価額から求める方法であるが、売買実例価額がない場合には附近の土地の価額に比準して求めることとなる。

#### 【評価基準】

##### 一 雑種地の評価

雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地(ゴルフ場等の用に供する土地及び鉄軌道用地)を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によってその価額を求める方法によるものとする。ただし、市町村内に売買実例価額がない場合においては、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法によるものとする。(第1章第10節)

#### (1) 売買実例地比準方式



不正常要素 … 売り急ぎ、買い進み等の取引に係る事情

## Ⅱ．雑種地評価について課題の整理

### 【基準解説】P449

市町村内にその他の雑種地の売買実例価額がある場合は、その売買実例価額を基礎として評価することになるが、宅地や農地を評価する場合のように多数の売買実例価額がないこと及び「その他の雑種地」の範囲が、宅地の価額に比準すべきようなものから原野的なものに至るまで多岐にわたっており、かつ、その価格事情もその位置等により著しく異なることが考えられるため、限られた売買実例価額をみて直ちにその適正な時価を求めることは、評価の均衡を失する場合も考えられる。したがって、売買実例価額がある場合でも、付近の土地の価額を考慮して、その適正な時価を評定すべきである。

すなわち、売買実例価額をよりどころとする場合には、売買の行われた雑種地について、その売買の内容を十分に精査し、売買実例雑種地の付近の土地の価額との均衡を考慮して、当該売買実例雑種地の正常と認められる売買価格を求めるものとする。なお、売買実例雑種地以外の雑種地については、これを基準として、売買実例雑種地と評価対象雑種地との位置、利用状況等の相違を考慮して評価するものである。

売買実例の入手に当たっては、異動のあった土地の所有者等へその売買価格等を聴取する必要がある。

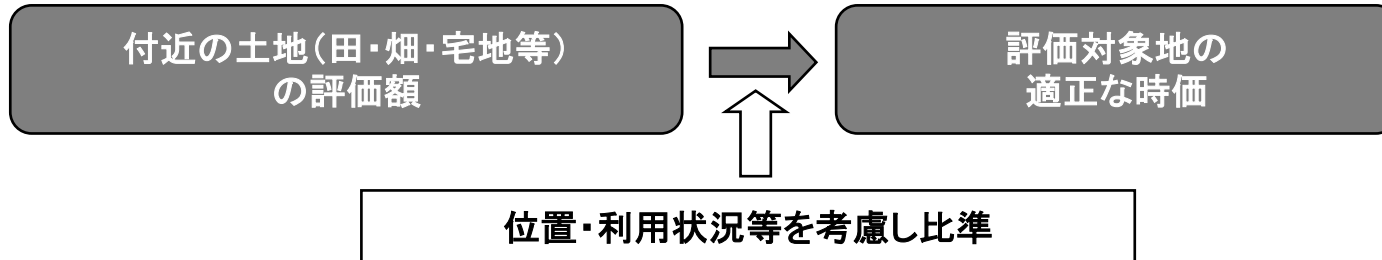
他方、国土交通省では、地価公示・都道府県地価調査における価格の判定、国土交通省HPにおける不動産取引情報の提供等を目的とし、登記情報に基づき、不動産の購入者へ取引のアンケート調査を行っているため、市町村が売買実例の調査を行うと所有者に対する調査が重複することになり混乱が生じる恐れがある。

なお、国土交通省の入手した不動産取引情報については、プライバシー保護の観点から、そのまま市町村が入手することはできない。

以上を踏まえると、市町村が売買実例を入手することは困難であると考えられる。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### (2) 近傍地比準方式



#### 【基準解説】P449

売買実例価額がない雑種地の評価は、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して、付近の土地の価額に比準して求めるものであるが、具体的には、当該雑種地の位置、利用状況、形状等に応じ、次のように評価の方法に相違が生ずる。

①その現況及び立地条件からみて付近の土地と同様の利用目的に転用するのが确实であると認められる土地については、付近の土地の価額から当該土地を付近の土地と同程度の土地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することが適当であると考えられる。

②稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡その他これらに準ずる土地は、最も生産力が劣り、利用価値も低いものと考えられることから、これらの土地の付近の土地の価額に比準するに当たってはこの点に留意する必要がある。

③①、②以外の、例えば、鉄塔敷地、水路敷地その他これらに準ずる土地(水力発電のために引用する水路及び排水路、坑口、やぐら敷地、製錬所の煙道敷地、高压線下の土地で他の目的に使用することができない区域にある土地等)は、これらの土地が介在する付近の土地の価額から比準することとなると考えられる。



## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### ①市街化区域

市街化区域※1における宅地に介在する駐車場、資材置場等の雑種地の評価については、前頁基準解説の①にあるとおり、宅地にするために通常必要と考えられる造成費を控除した価額を目途として評価することになるが、その実務的な方法として、以下の二通りが考えられる。

※1 市街化の進んだ非線引き都市計画区域(市街化区域と市街化調整区域の線引きがされていない都市計画区域)・都市計画区域外を含む。

#### (a)造成費相当額を控除する方法・宅地介在農地・市街化区域農地の評価方法の準用

基本価額 ※2

－

造成費相当額

※2 ・市街地宅地評価法に準ずる方法・・・路線価を基礎として画地計算

・その他の宅地評価法に準ずる方法・・・状況類似地区を定め標準宅地からの比準

#### (b)造成費相当額を定率で考慮する方法

基本価額

×

比準割合

(1－造成費相当額の割合)

なお、雑種地の評価について、造成費相当額に関連した以下の行政実例がある。

#### 【基準解説】P450

○雑種地の評価について

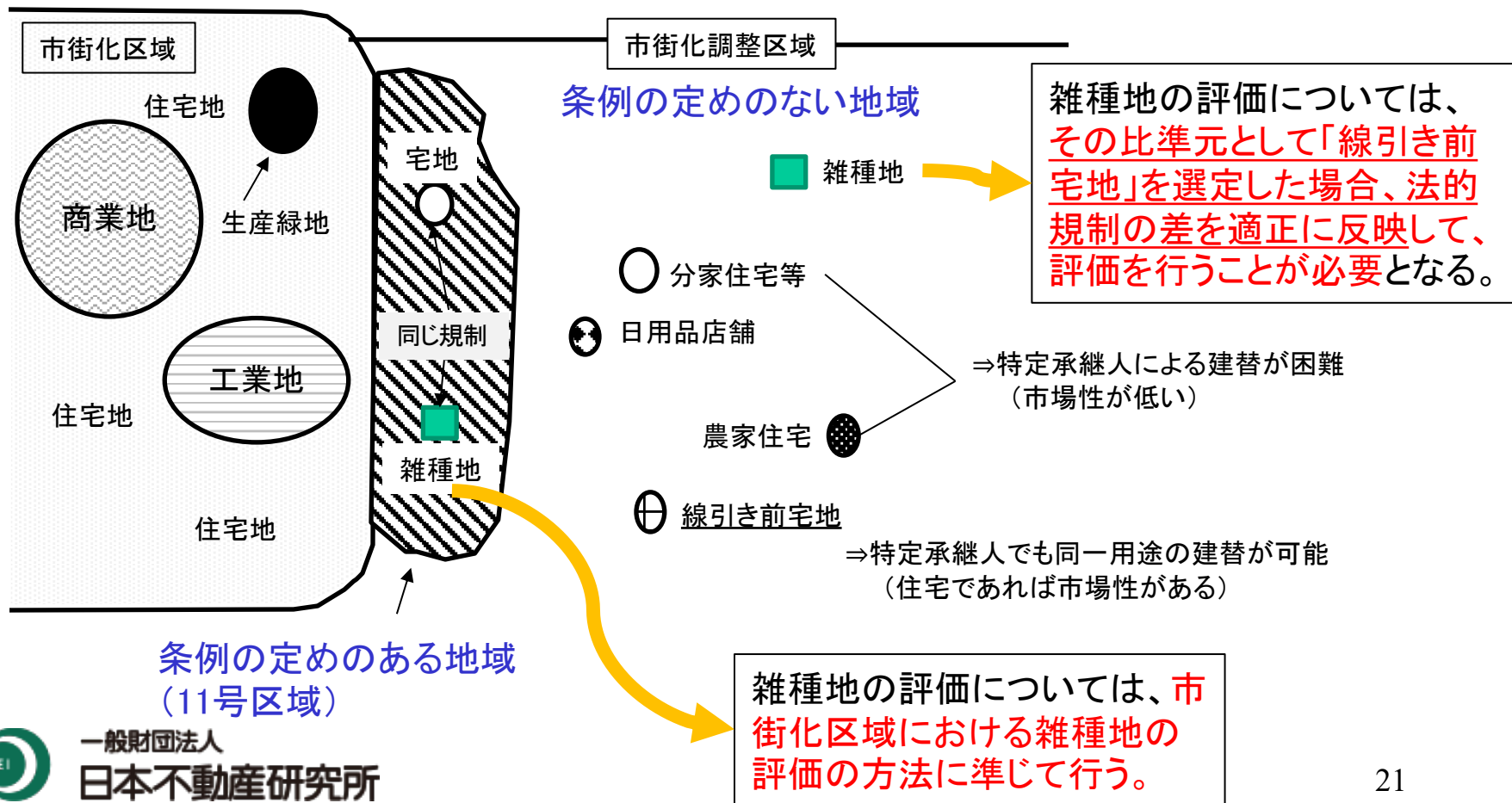
(問) 宅地に介在する駐車場、資材置場等の雑種地について付近の宅地と同様に(比準割合100%)評価してよろしいでしょうか。  
(答) 宅地に独立して介在する駐車場、資材置場等の雑種地の評価については、通常付近の宅地から比準して評価することになるが、具体的には造成費相当部分を控除した価額を目途として評価することになる。この場合、造成が不要であれば造成費相当部分を控除する必要はないものと考えられる。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### ②市街化調整区域

市街化等調整区域の雑種地は、原則として、建築が認められない土地であることに留意が必要である。  
 「Ⅰ. 雑種地をテーマとした過去における土地研内容の確認」のとおり、平成12年度土地研報告書では、平成12年の都市計画法の改正を踏まえ市街化調整区域のその他雑種地について、以下のとおり整理している。

#### ●平成12年度土地研での整理(再掲)





## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### a. 11号区域について

平成12年の改正以降、開発許可権限を有している地方公共団体で条例区域の指定が進められたが、その指定に当たっては、(a)文言指定(具体的なエリア表示がない)と(b)図面指定(具体的なエリア表示がある)に大別される。

#### (a)文言指定の例

資料:船橋市「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第4条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、市街化調整区域において、次の各号のいずれにも該当する土地の区域とする。

(1) 次のいずれかに該当する土地の区域

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物(市街化区域内に存するものを含む。イにおいて同じ。)  
が連たんしている土地の区域

イ 国道、県道又は規則で定める市道の沿線700メートル、奥行き50メートルの範囲内に40以上の建築物が連たんしている土地の区域

(2) 次のいずれにも該当する土地の区域

ア 幅員6.5メートル以上の道路に6.5メートル以上の幅員で接続している道路(道路法(昭和27年法律第180号)第2条第1項に規定する道路又は建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第2号に規定する道路であって、車両の通行に支障がない5メートル以上の幅員で接続している道路を含む。)に接している土地の区域

イ 開発行為に係る区域内の下水(下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第1号に規定する下水をいう。)を有効に排出するとともに、その排出によって河川の流下能力に支障をきたさず、当該区域及びその周辺の地域に溢いつ水等による被害が生じないような構造及び能力を有する排水路その他の排水施設が適当に配置されている土地の区域

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 前頁文言指定のイメージ

資料: 船橋市HP

[https://www.city.funabashi.lg.jp/jigyoku/kenchiku\\_kaihatsu/001/p011437.html#tsuika](https://www.city.funabashi.lg.jp/jigyoku/kenchiku_kaihatsu/001/p011437.html#tsuika)

#### 条例第4条第1号における連たんに含まれる建築物



拡大図



- 凡例:
- 範囲内にある建築物
  - 範囲内に含まれる建築物
  - 範囲外にある建築物
  - 付属建築物(不可分の関係にあるもの)個数に数えない
  - 都市計画法違反指導又は居室を有しない建築物

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### (b) 図面指定の例

資料: 秋田市宅地開発に関する条例

(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)

第15条の2 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当するものとして市長が指定した土地の区域とする。

(1) 次に掲げるいずれかの区域を含む土地の区域であって、その境界が道路、河川その他の土地の範囲を明示するのに適切なものにより区切られた区域から、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を除外した土地の区域であること。

ア 40以上の建築物(車庫、物置その他これらに類する附属建築物を除く。イおよびウにおいて同じ。)が距離60メートル以内で連たんしている区域

イ 2以上の建築物が距離60メートル以内で連たんしている2以上の区域が120メートル以内の間隔で近接するとともに、主要な道路で接続されており、かつ、これらの区域に存する建築物の合計が40以上である区域

ウ 40以上の建築物が距離60メートル以内で市街化区域および市街化調整区域にわたって連たんしており、かつ、市街化調整区域において連たんしている建築物が20以上である区域の当該市街化調整区域内の区域

(2) 幅員4メートル以上の道路が区域内に適切に配置されている土地の区域であること。

(3) 排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、当該区域およびその周辺の地域において当該排水に起因するいっ水等による被害を生じさせないような構造および能力を有し、かつ、適切に配置されている土地の区域であること。

(4) 水道その他の給水施設が、当該区域内について想定される需要に支障を来さないような構造および能力を有し、かつ、適切に配置されている土地の区域であること。

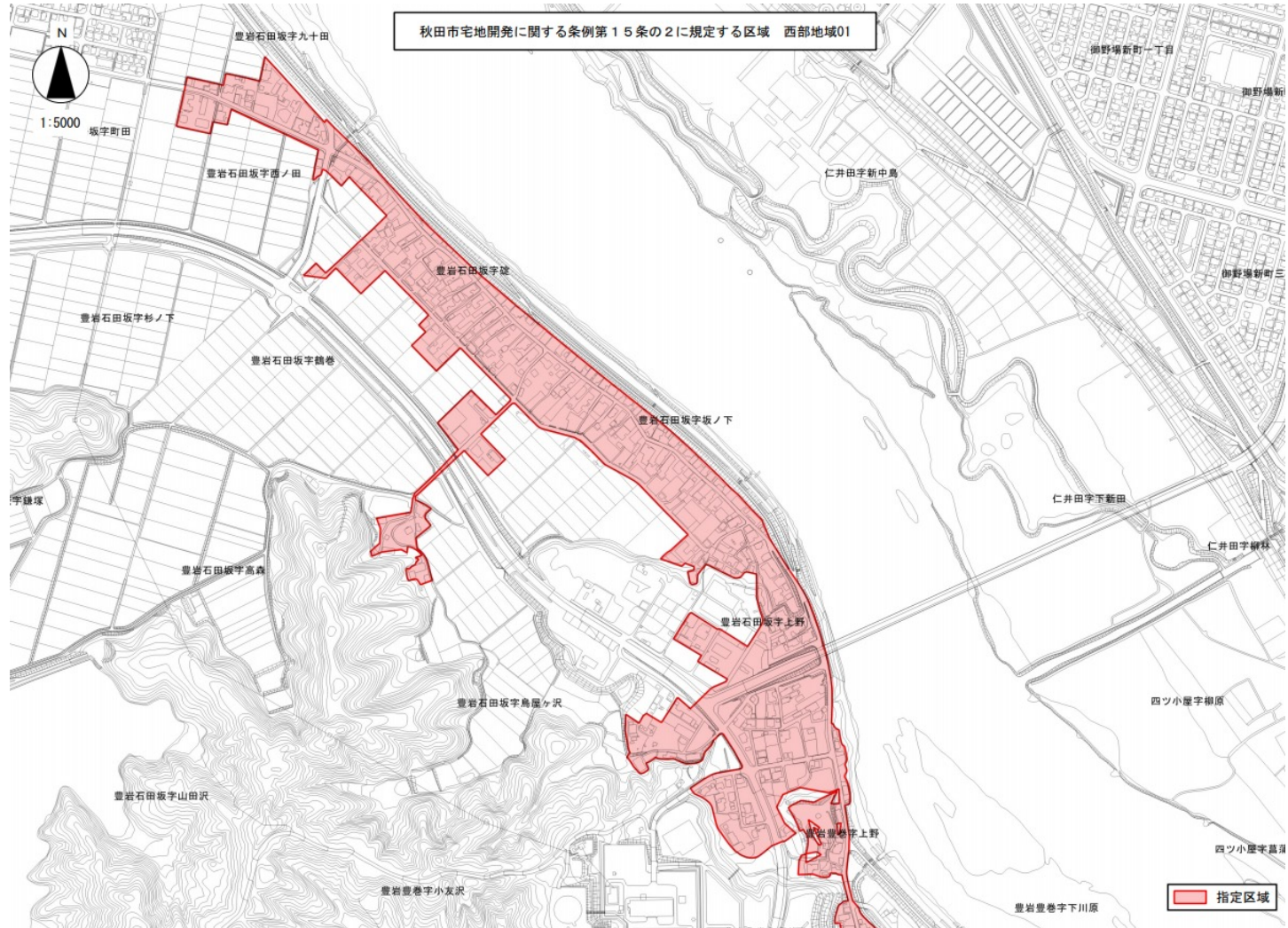
図面



## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

資料: 秋田市HP

<https://www.city.akita.lg.jp/shisei/machizukuri/1011485/1007503/1012455.html>



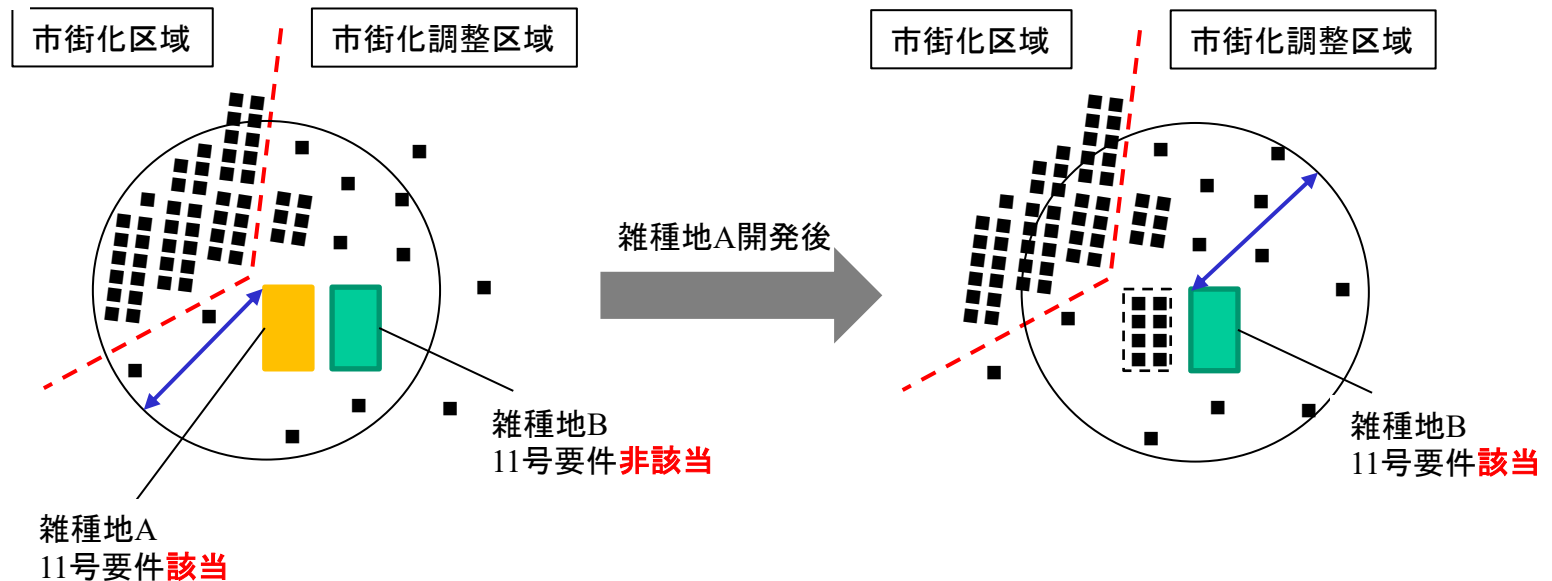
## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### b. 11号区域の指定方法と雑種地評価

#### ○文言指定の場合

⇒個々の雑種地について11号区域に該当するか個別に判定する必要がある、  
また、該当するか否かも、下例のように連たんの状況が変われば変動する場合もある。  
したがって、11号区域の内外で雑種地の評価方法を変えることは評価事務的に困難といえる。

#### 【例示】



#### ○図面指定の場合

⇒道路や配水等の要件もあるものの、図面で区域が明示されているので、その範囲内の雑種地について、市街化区域の雑種地に準じて評価を行うことができると考えられる。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### c. 11号区域に係る動き

平成12年の都市計画法の改正により11号区域の条例指定が進んだが、平成26年の改正都市再生特別措置法の施行により、立地適正化計画制度が創設され、コンパクトシティの取組が本格化してから、市街化の拡散を防止するため11号区域を廃止や縮小する動きがみられる。

- コンパクトシティを進めるに当たっては、市街地の拡散を抑制することが極めて重要。
- 一方、現状では、都市計画法第34条第11号に基づく条例(11号条例)等について、法の趣旨やコンパクトシティの理念に反する運用等により、市街地の拡散が進行。
- 地方公共団体は、11号条例の廃止や開発許容区域の限定、地区計画の活用など、コンパクトシティや開発許可制度の趣旨等に則った運用の適正化を図るべき。
- 国は、運用指針の見直し等により運用適正化の取組を強化すべき

国土交通省HP 都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ  
～安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して～より抜粋  
令和元(2019年)年7月都市計画基本問題小委員会

11号区域の内外で雑種地の評価方法を変えている場合、廃止や縮小に対応し、評価方法を見直す必要があると考えられる。

## Ⅱ. 雑種地評価について課題の整理

### 4. 課題の整理

以下のような調査研究を行うことで市町村の評価事務に資するものと考えられる。

- その他の雑種地の評価に関するアンケート調査はH11年度土地研で行っているが、20年以上が経過している。その間に太陽光発電の施設用地や携帯電話基地局など、当時はあまりみられなかった土地利用も増えていることから、その実態、問題点等を把握するため再調査することが有用と考えられる。その結果、合理的に工夫されている団体の実例を報告書で紹介する。
- H12年度土地研では、市街化調整区域内のその他の雑種地について、平成12年の都市計画法改正を踏まえ、市街化区域に隣接する11号区域内の雑種地の取り扱いについて整理した。しかしながら、都市計画法が実際に運用されると、その指定の方法は文言指定、図面指定があり、また、近年はコンパクトシティへの取組から11号区域を廃止・縮小するなどの動きもみられる。このような状況下で、市街化調整区域内のその他の雑種地の適正な評価を行うための留意点を再整理する。
- 上記の観点も含め、参加自治体から、その他の雑種地の評価に関しての実務をご紹介いただく。