

(テーマ1) 狭小な雑種地の評価方法について

(テーマ2) 都市計画法の改正を踏まえたその他の雑種地評価の留意点について

### 提案理由

令和3年度においては、その他の雑種地をテーマとして調査研究を行った。市街化区域に存する駐車場や資材置場等については、宅地化にあたって物理的あるいは社会的な制約が少ないため、造成費相当額を考慮した比準割合を適切に設定することで、適正な評価を行うことができるものと考えられる。

一方、令和3年度に実施したアンケート調査では、ゴミ置き場、防火水槽及び残地・潰れ地等の類型（以下、「狭小な雑種地」という。）で、市町村間の比準割合のばらつきが比較的大きかった。建築物の敷地として利用することが困難なほど狭小な雑種地については、造成工事を行っても宅地として利用することはできないため、造成費相当額を考慮するのみでは、適正な評価を行うことはできない場合があると考えられる。

このため、狭小な雑種地の評価方法の実態について把握するとともに、評価の考え方・適正な比準割合の検討を行う。（テーマ1）

さらに、令和4年施行の都市計画法の改正により、災害レッドゾーンにおける開発の原則禁止及び市街化調整区域内の災害ハザードエリアにおける開発行為が厳格化されたことを踏まえ、これらに該当する雑種地の評価における留意点をまとめる。（テーマ2）

### 研究項目

- (テーマ1) ・ 建築関連法規等から宅地として使用可能な最小面積を検討（検討範囲の確定）  
・ 狭小な雑種地の例を収集し、利用状況等を把握（※市町村の協力が必要）
- (テーマ2) ・ 都市計画法の改正内容を整理 等