

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」

1. 「災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発原則禁止」に関する留意点

(1) 災害レッドゾーンの概要

災害レッドゾーン	根拠法	規制(行為制限)の概要
災害危険区域	建築基準法	住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを条例で定める。 ※津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定することとされているが、一般的には、急傾斜地崩壊危険区域を災害危険区域とすることが多い。 地方公共団体により指定・制限内容が異なるので確認が必要
地すべり防止区域	地すべり等防止法	地すべりするおそれのきわめて大きい区域、地すべりを助長・誘発している地域を包括する地域等であって、公共の利害に密接な関連を有する区域。 地すべりの防止を阻害し、又は地すべりを助長し、若しくは誘発する行為で政令で定めるもの一定の行為は、事前に許可が必要
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	住宅(非自己)・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、居室を有する建築物の構造に関する制限(建築基準法)
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	住宅(非自己)・要配慮者施設等の開発行為の事前許可制、住宅(自己用を含む)・要配慮者施設等の建築行為は、洪水又は雨水出水に対して安全な構造であるか事前許可制
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に被害のおそれのある等の区域。 急傾斜地の崩壊を助長し、又は誘発するおそれのある行為は、事前に許可が必要

(2) 災害レッドゾーンについて所要の補正の状況

総務省が令和3年4月に調査した「その他の補正項目及び補正方法に関する調査」によると「規制区域」に関する市町村長の所要の補正の実施状況は下表とおりである。

○市町村長の所要の補正の実施状況(令和3年1月1日現在)

補正の内容		適用団体数	実施割合
規制区域	ア 急傾斜地法	212	12.3%
	イ 航空法	15	0.9%
	ウ 土砂災害警戒区域	209	12.2%
	エ 土砂災害特別警戒区域	1,090	63.4%
	オ 津波災害警戒区域	8	0.5%
	カ その他	117	6.8%
	小計	1,121	65.2%

資料：一般財団法人資産評価システム研究センター 資産評価情報令和3年11月号

上記は、宅地に関する所要の補正であるが、宅地に介在する駐車場、資材置場といった宅地から比準する一般的な雑種地の評価においても適用されることが通常である。

上記の実施状況から急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域を補正の対象としている団体が多い。また、「カ その他」として災害危険区域、地すべり防止区域についても所要の補正を行っている団体もある。

災害レッドゾーンについて市町村内に指定がある場合にはその規制の内容を確認し、土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価へ反映させる必要があると考えられる。

なお、浸水被害防止区域については、特定都市河川浸水被害対策法の改正（令和3年11月1日施行）により創設されたものであり、「特定都市河川流域のうち、洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更を制限すべき土地の区域」と定義されている。

今後は全国の河川において特定都市河川の指定が徐々に増え、併せて浸水被害防止区域が指定される可能性があるため、その動向を注視する必要がある。

現在、全国に浸水被害防止区域の指定箇所はないため、指定土地の市場性や構造安全性への対策※コストをふまえた補正率の検証は困難である。今後区域指定が進んだ段階で市場性等を踏まえ補正率についての研究を行う必要があるが、指定が行われた場合の当面の対応としては、既存の土砂災害特別警戒区域補正等を参考にすることなどが考えられる。

※居室の床面を基準水位以上とする（嵩上げ、ピロティ構造等）洪水等に対して、安全な構造とする（構造の耐水化等） P20・21ページ参照

(3) 都市計画法の改正の概要

○災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止(都市計画法第33条第1項8号)

第1回土地研資料再掲

- 自己以外の居住の用に供する住宅
(分譲住宅、賃貸住宅等)
- 自己以外の業務の用に供する施設
(貸オフィス、貸ビル、貸店舗(ショッピングモールを含む)、
貸倉庫(レンタルボックスを含む)、その他賃貸用の業務用
施設等)

- **自己の業務の用に供する施設**
(自社オフィス、自社ビル、自社店舗(スーパー、コンビニを
含む)、病院、社会福祉施設、旅館・ホテル、工場、倉庫等)

今回の改正で追加

の開発は

災害レッドゾーン

- 災害危険区域
- 地すべり防止区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 浸水被害防止区域
※令和3年11月1日施行の特定都市河川浸水被害対策法
- 急傾斜地崩壊危険区域

を原則含まないこと

※国土交通省 都市局 都市計画課 『「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆

例外

本規定は、次に掲げる場合に適用することが考えられる。

- イ 災害危険区域等のうちその指定が解除されることが決定している場合又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合
- ロ 開発区域の面積に占める災害危険区域等の面積の割合が僅少であるとともに、フェンスを設置すること等により災害危険区域等の利用を禁止し、又は制限する場合
- ハ 自己業務用の施設であって、開発許可の申請者以外の利用者が想定されない場合
- ニ 災害危険区域を指定する条例による建築の制限に適合する場合
- ホ イからニまでの場合と同等以上の安全性が確保されると認められる場合

※国土交通省 開発許可制度運用指針

<留意点>

災害レッドゾーンを含む開発行為対象規模※を超える雑種地について、

○標準的使用を実現できない

○敷地規模に見合った有効利用が困難

といった土地については、大きな減価が生じ、これまでの評価方法では減価が足りない可能性がある。

市街化調整区域における雑種地の評価に当たっては、宅地化が困難であることの減価を考慮することが通常である。(昨年アンケート結果では、「0.5以上0.6未満」が多い。) また、非線引き都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域外では開発行為を制限する基準となる規模が大きいいため問題となることは多くないと考えられる。

従って、主に市街化区域において災害レッドゾーンを含む開発行為対象規模を超える雑種地について留意が必要と考えられる。

※開発行為対象規模

市街化区域	1,000㎡(三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等は500㎡)以上
市街化調整区域	原則として全ての開発行為
非線引き都市計画区域、準都市計画区域	3,000㎡以上
都市計画区域外	1ha以上

(4) 都市計画法改正による固定資産税評価への影響

P3のとおり、すでに多くの団体が、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等、災害レッドゾーンの補正を規定している中で、今回の都市計画法改正による影響について検討する。

今回の都市計画法の改正により制限を受けるのは自己業務用施設の開発であり、自己居住用の住宅についての開発は制限を受けない。また、分譲住宅、賃貸住宅等の「自己以外の居住の用に供する住宅」については法改正以前から開発が原則禁止とされている。

現在区域指定されている土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域の多くは山間部の村落地区や傾斜地を造成した住宅地等に多いものと考えられ、そこでの主たる宅地利用は自己居住用住宅の敷地としての利用である。

そうすると、これらの地域の多くでは、法改正による自己業務用施設が制限されることによるマイナスの影響は少ないものと考えられる。

従って、現在のところ、法改正によるマイナスの影響を多く受けるケースとしては、限定的であるが、例えば以下のようなケースが考えられる。



- ①住宅用地の極めて需要が乏しい、又は公法上の規制により住宅用地として利用出来ない工業地域等における災害レッドゾーンを含む土地
- ②郊外幹線道路沿い等の混在住宅地域における災害レッドゾーンを含む規模の大きな土地

なお、災害レッドゾーン内で既に自己業務用施設が立地する土地については、開発行為に該当しない建替えが可能である。したがって、今回の法改正でマイナスの影響を受ける地目は主に雑種地と考えられる。

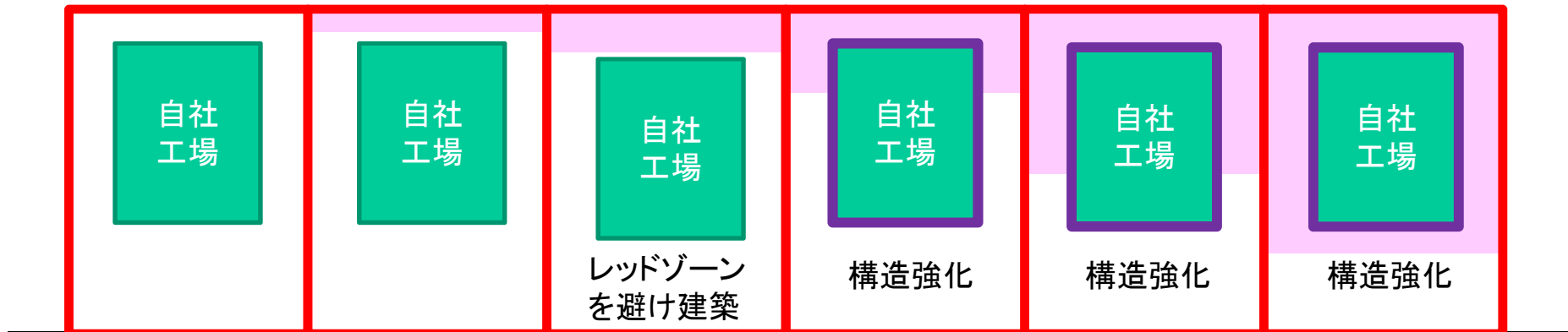
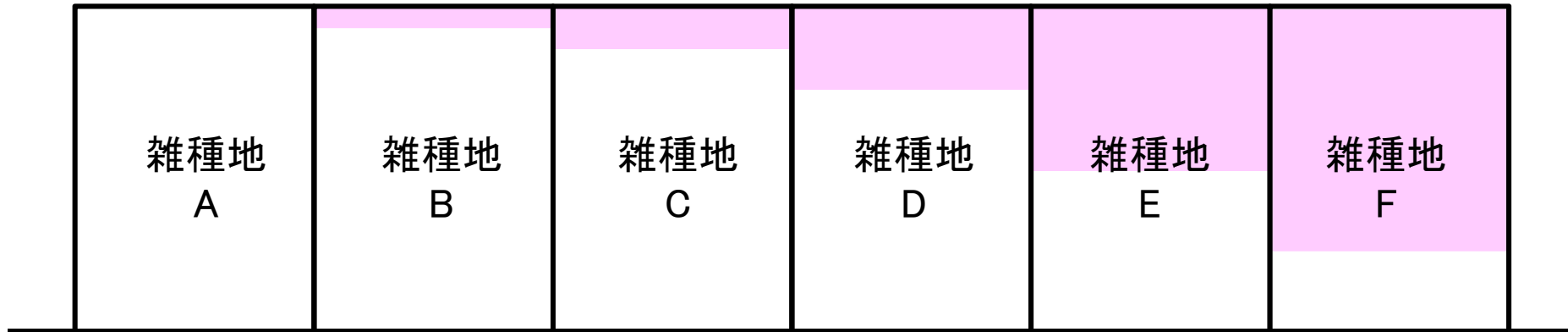
以下、上記①と②のケースを検討する。

● ケーススタディ①

市街化区域内の工場地区(自社工場が多い地域)
 標準的使用: 工場地
 標準的規模: 2,000m²

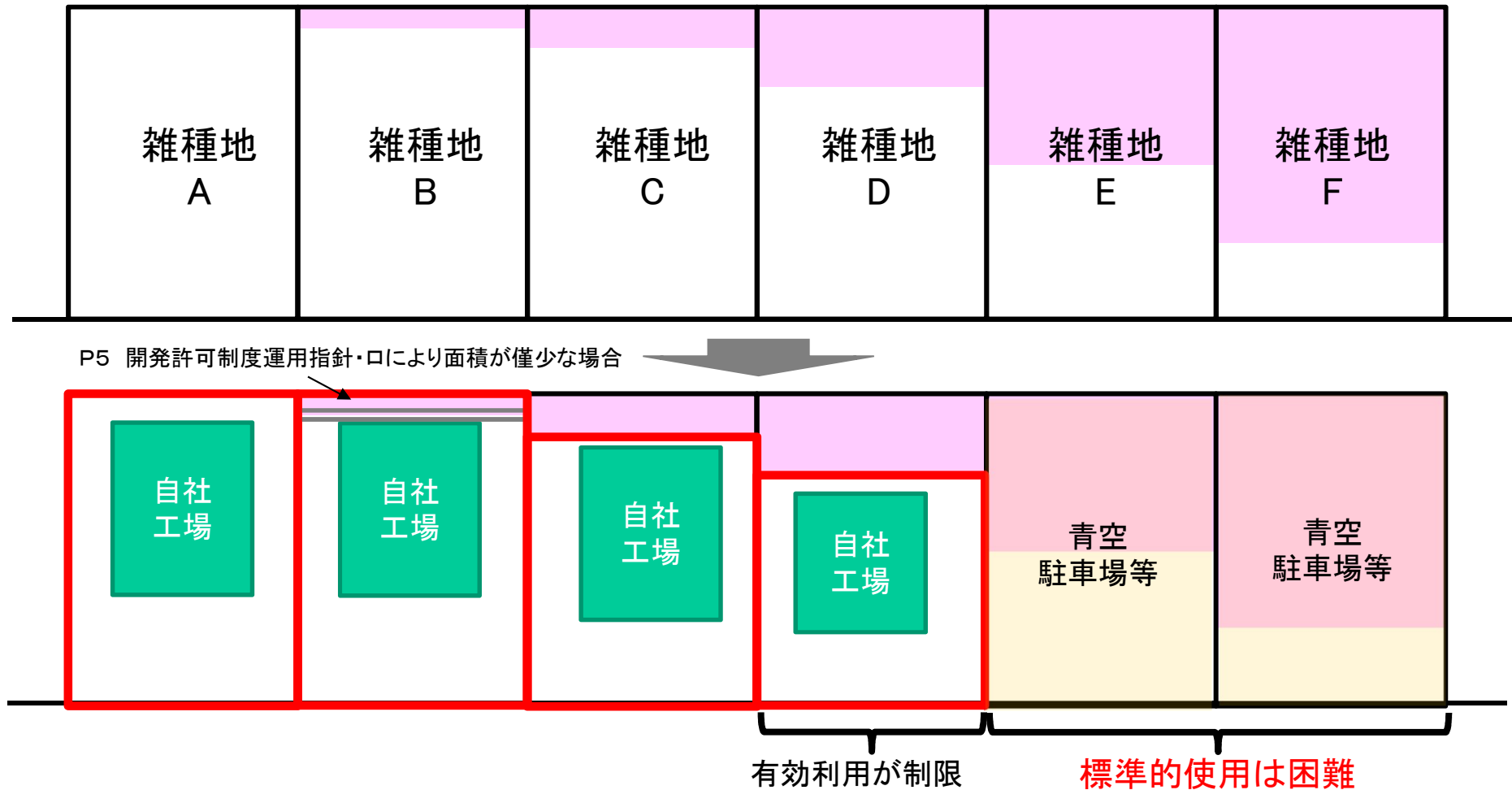
 開発区域
 レッドゾーン
 ※ほぼ平坦を前提とする。

改正前



建築コスト等が嵩むものの標準的使用が可能



改正後



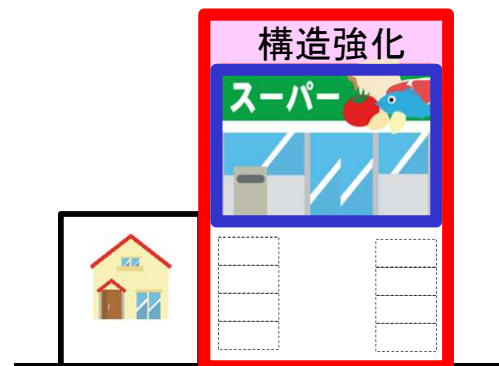
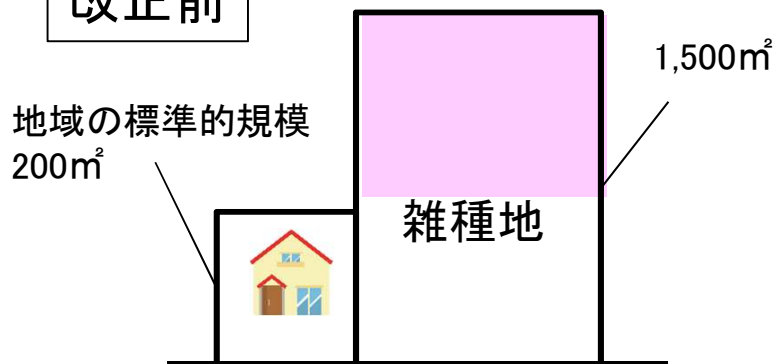
※レッド部分を駐車場や資材置場として一体利用することはできない。(C・D)
なお、全体を青空駐車場として整備(E・F)することは、開発行為に該当しない。

● ケーススタディ②

レッドゾーンを背後に抱える
市街化区域内の住宅地区

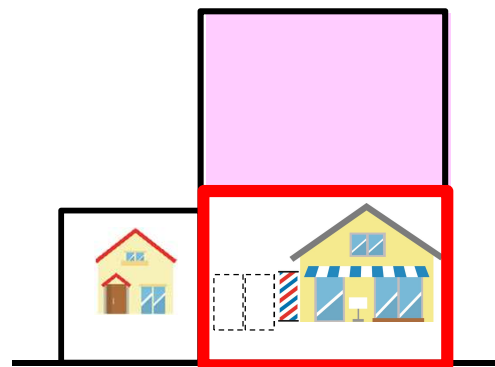
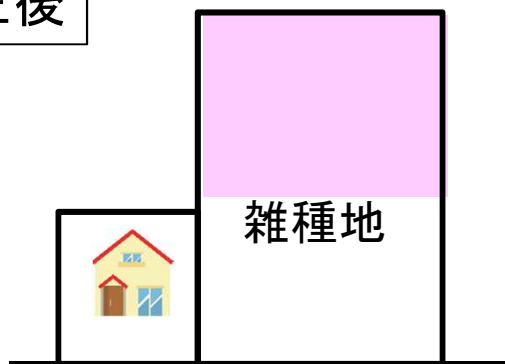
 開発区域
 レッドゾーン
 ※ほぼ平坦を前提とする。

改正前



標準的規模より大きい
が、生活関連店舗等
の用地としての
利用が可能

改正後



戸建住宅の敷
地としては規模
が過大



(現在の補正状況についての検証例)

- ①市街化区域にある災害レッドゾーンに所在する宅地比準雑種地を抽出する。
- ②このうち開発対象面積を超えかつ災害レッドゾーン指定面積割合の大きい土地を抽出する。
- ③自団体における規制の内容を踏まえて、現在の適用されている補正が十分であるか検討する。(下記「補正率の考え方」参照) 判断が困難な場合は、不動産鑑定士等の意見を参考とすることも有用と考えられる。

(補正率の考え方(例示))

○レッドゾーンの面積割合やレッドゾーン以外の部分の面積等から**宅地利用が可能**と判断される場合
⇒レッドゾーン部分をがけ地等と同様に通常の使用ができない部分とみなして、その割合を算出する
がけ地補正率等が参考になると考えられる。(P9雑種地D、P10雑種地)

但し、自己業務用建築物の敷地として利用する場合、駐車場等としての一体利用はできないものの、全く利用ができないものではないと考えられること、実際にその土地が使用できる絶対的な広さや周辺の土地利用状況等も考慮する必要があり、地勢にさほど起伏のないレッドゾーンであれば、がけ地補正率による減価よりは小さい減価であると考えられる。

○レッドゾーンの面積割合等から、周辺の**青空駐車場や資材置場等と同様の利用が可能**と判断される場合(P9 雑種地E・F)

⇒当該団体に用いる市街化調整区域の雑種地の比準割合等が参考になると考えられる。

2. 「市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化」に関する留意点

(1) 都市計画法の改正の概要

○市街化調整区域の災害ハザードエリアにおける開発許可の厳格化
(都市計画法第34条第11号・第12号)

第1回土地研資料再掲

・ 11号条例・12号条例の区域から以下の災害ハザードエリアを除外

<災害レッドゾーン>

- ・ 災害危険区域
- ・ 地すべり防止区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水被害防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域

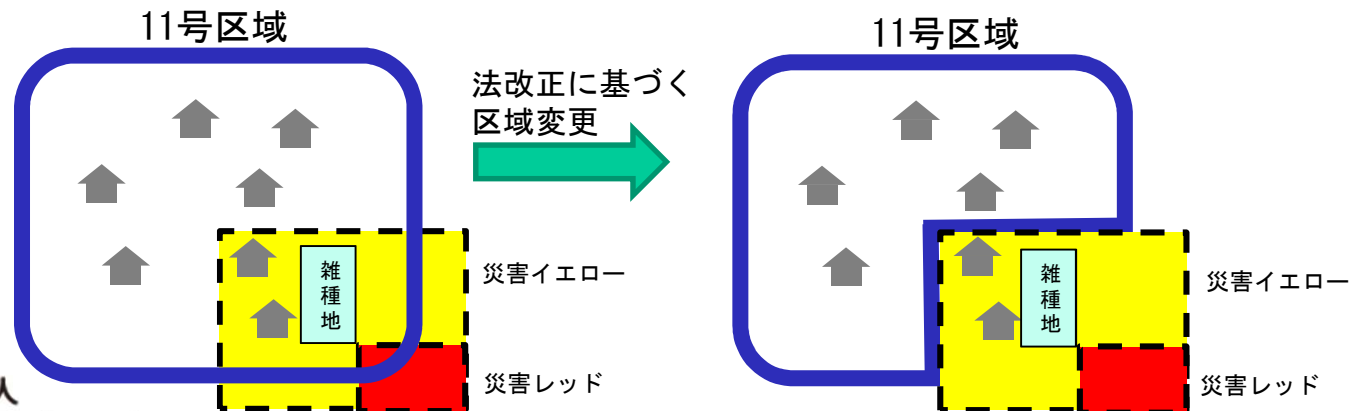
<災害イエローゾーン>

- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域
(洪水等の発生時に生命又は身体に著しい危害が生ずる おそれがある土地の区域に限る。)

→ 想定浸水深が3.0m※以上となる区域
(このほか、浸水継続時間等も考慮)

※ 原則として想定最大規模降雨(1,000年に一度の降雨)に基づく浸水深。
ただし、当分の間、計画降雨(100~200年に一度の降雨)に基づく想定浸水深も許容。

※国土交通省 都市局 都市計画課 『安全なまちづくり・魅力的なまちづくり』の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋、一部加筆



(2)市街化調整区域における雑種地の評価

- 一般に市街化調整区域内の宅地地域に所在する未利用地や駐車場等は、宅地比準雑種地として評価する。この場合、既に宅地として利用されている比準元宅地との比較において、雑種地は宅地化が困難であることの減価を考慮することが通常である。(昨年アンケート結果では、比準割合「0.5以上0.6未満」が多い。)

- しかしながら、11号区域内の宅地と雑種地では行為制限の差がないため、11号区域内の雑種地については宅地化が困難であることによる減価を行わない市町村もある。

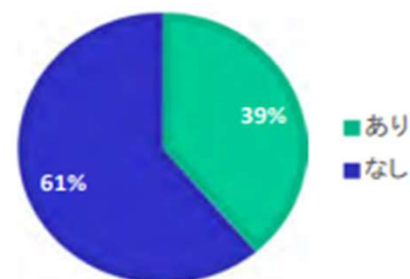
右記昨年のアンケート調査でも、下記のとおり11号区域内の雑種地の評価方法を他の調整区域と変えている団体がみられた。

(54団体中11団体)

2 都市計画法第34条第11号区域の評価について

①都市計画法第34条第11号区域の有無

第34条第11号区域の有無	団体数
あり	54
なし	85
総計	139



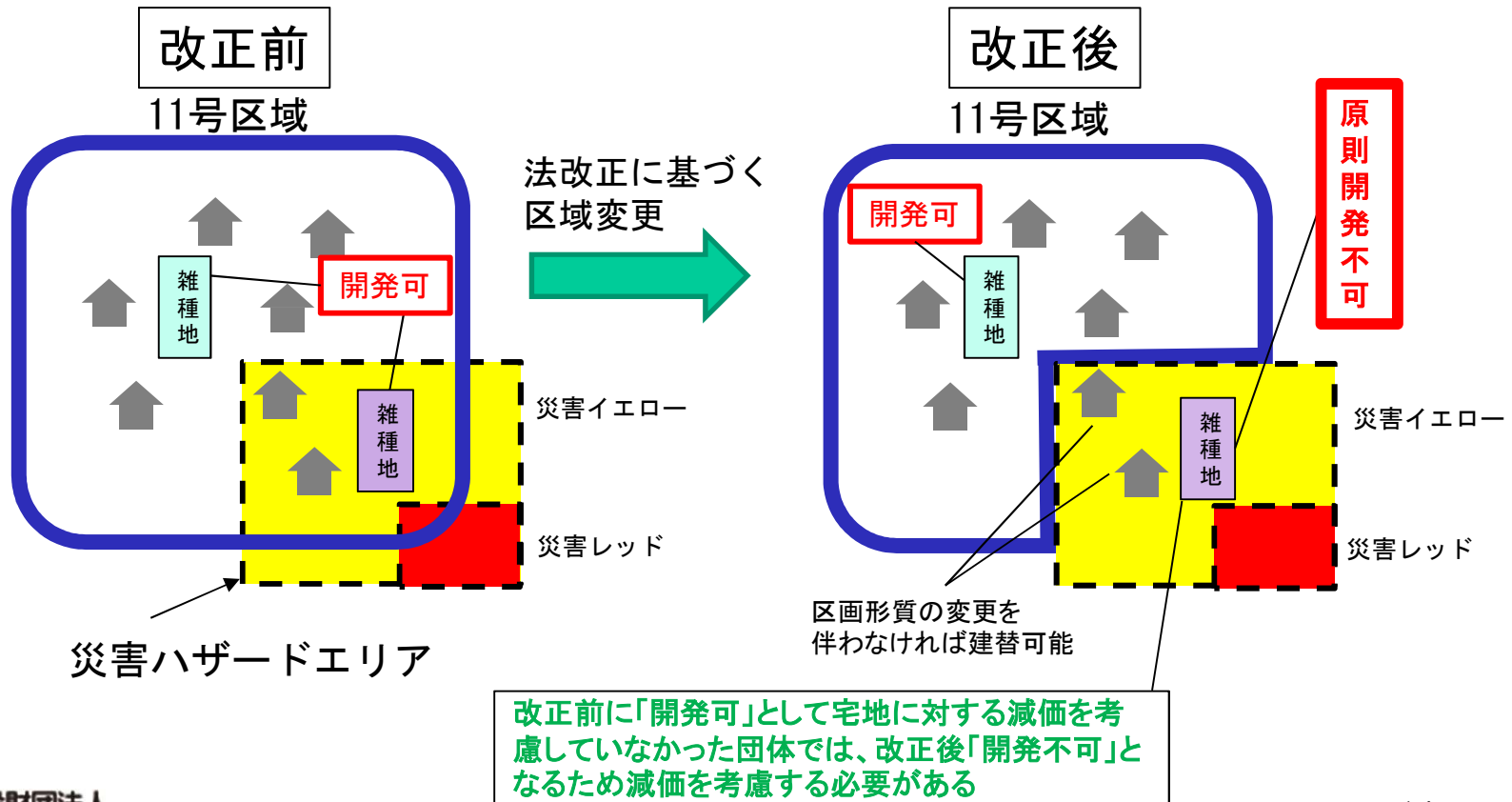
②都市計画法第34条第11号区域の評価方法

第34条第11号区域の評価方法	団体数
調整区域と同じ	43
別段の評価方法を定めている	2
比準元を条例区域内の土地とし、調整区域の補正は行わない	6
調整区域補正を行わない	3
総計	54

令和3年度 土地に関する調査研究 ー雑種地の評価方法(近傍地比準の具体的方法)ー P108

<留意点>

このように11号区域内の雑種地の評価に関して、11号区域外の市街化調整区域雑種地の評価とは区別している場合、災害ハザードエリアに所在する雑種地は、法改正によって原則として11号区域から除外され、原則開発不可となるため、11号区域外の(減価を要する)雑種地として評価を見直す必要がある。(下図紫色の雑種地)



なお、災害ハザードエリアのうち浸水想定区域の取り扱いについては、以下に示すとおり地方公共団体により、その運用が異なるため十分な確認が必要である。

※ 条例区域から除外対象となる浸水想定区域等の運用例

■ 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規則

第5条 条例第4条第3号イに規定区域のうち都市計画法施行令(昭和44年政令158号)第29条の9第7号に掲げる土地の区域は、次に掲げる土地の区域とする。

(1) (略)

(2) 水防法(昭和24年法律第193号)第15条第1項第4号の**浸水想定区域に類する土地の区域**。

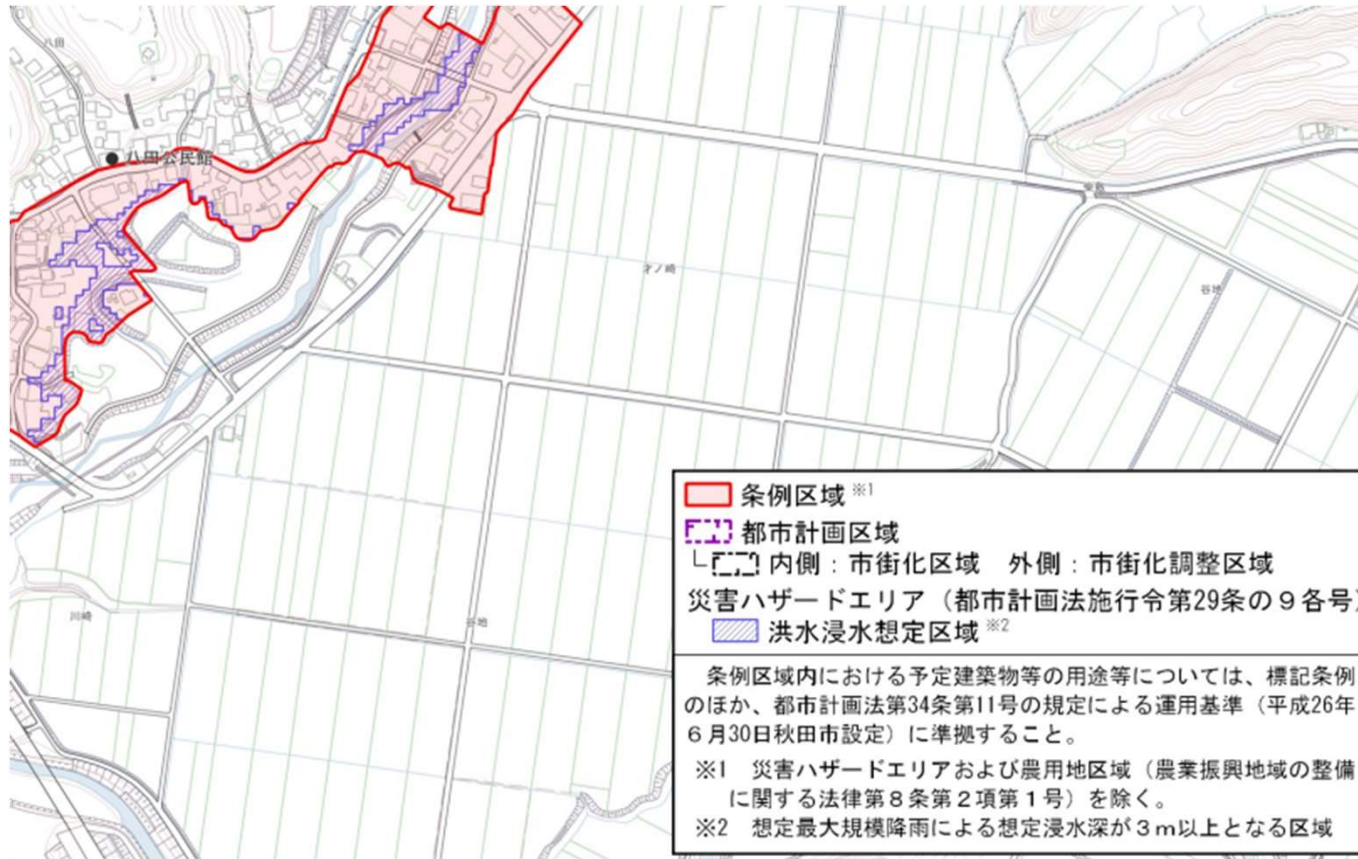
⇒ 想定浸水深に関係なく浸水想定区域全域を11号区域から除くものとしている。

■ 千葉市 都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例施行規則

第4条 条例第4条第6号に規定する規則で定めるものは、水防法(昭和24年法律第193号)第14条第2項の規定により指定された洪水浸水想定区域又は同法第14条の3第1項の規定により指定された高潮浸水想定区域のうち、**想定される水深が3メートル以上の区域(災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。)**とする。

⇒ 原則、想定浸水深3m以上の浸水想定区域全域を11号区域から除くものとしている。

■秋田市 開発許可の手引き 秋田市開発審査会提案基準 第24号



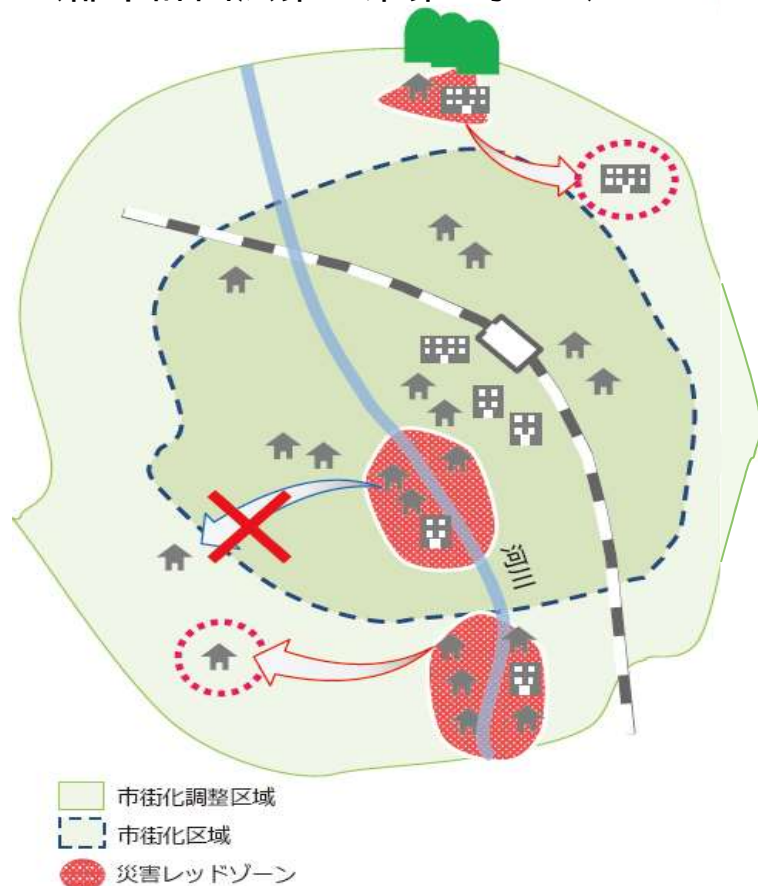
⇒秋田市では、11号区域を図面指定しつつ、洪水浸水想定区域(想定浸水深3m以上)を合わせて表示している。

当該洪水浸水想定区域においては、国土交通省の開発許可制度運用指針に基づき、建築物の居室の高床化や敷地の地盤面の嵩上げ等により床面の高さが浸水した場合に想定される水深以上となる居室を設けること等を条件に新築等を認める審査基準を定めている。

3. 「市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例」に関する留意点

(1) 都市計画法の改正の概要

○市街化調整区域内の災害レッドゾーンからの移転に係る開発許可の特例 (都市計画法第34条第8号の2)



※国土交通省都市局都市計画課 『「安全なまちづくり」・「魅力的なまちづくり」の推進のための都市再生特別措置法等の改正について』より抜粋



一般財団法人
日本不動産研究所

国土交通省 開発許可制度運用指針

I-6-7 第8号の2関係

(1) 略

(2) 代替建築物等は、市街化調整区域内の市街化を促進するものとならないよう、**従前建築物等の用途と同一の用途**に供されることとなるものであることに加え、次の①から③までのいずれにも適合するものであることを確認する必要があると考えられる。そのため、これらの事項への適合性の審査に当たっては、申請者に対して別記様式第1の移転計画書の提出を求めるとともに、必要に応じて、従前建築物等又は代替建築物等について追加資料の提出を求める等により、適合性を十分に確認することが望ましい。

① **代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の規模又はこれより小さい規模であること。**

② **代替建築物等が従前建築物等とほぼ同一の構造であること。**

③ **代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の都市計画区域内の市街化調整区域**において行われるものであること。

(3) 本号は、**従前建築物等をより安全な区域に移転させるための開発行為を特例的に許可する趣旨であるため、代替建築物等の建築等が行われた後に継続して従前建築物等を使用することは認められず、従前建築物等は確実に除却される必要がある。**このため、許可に当たっては、**法第79条により、代替建築物等の建築等に伴い従前建築物等を除却することを条件として付すべきである。**

(4) (5) 略

(2) 従前建築物等についての運用例

■札幌市 開発許可等審査基準

(災害危険区域等に存する建築物等の移転)

.....

(6) 代替建築物等の建築等が行われた後には、**従前建築物等は除却するものであること。**

■千葉市 開発許可等に関する立地基準

○ 法第34条第8号の2の許可基準

.....

〈その他の事項〉

本号により開発許可を行う際には、法第79条の規定により、従前の建築物を除却することを条件として附する。

■東京都都市整備局 市街化調整区域における立地基準

○法第34条第8号の2の規定による建築物等の移転については、下記の基準によること。

.....

キ 既存建築物等は、原則除却すること。

<留意点>

【従前地について留意点】

- 従前建築物等の除却が前提となることから、賦課期日現在の現況を確認のうえ、除却されていれば、従前地の地目認定は一般的には「雑種地」となると考えられる。
⇒災害レッドゾーンで今後建物の敷地となる可能性は低いため。

【移転先土地について留意点】

- 市街化調整区域内の宅地評価について、限定宅地補正※を導入している市町村は当該特例によって開発のあった宅地について用途の限定性等の観点から補正の対象に含めるか否か、用途変更の可否等、規制の程度を担当部局に確認のうえ、判断する必要がある。

※限定宅地補正

線引き以前からの宅地であれば、同一の用途への建替えが、売買による第三者に対しても認められるのに対し、線引き後の農林漁業に従事する者の居住用住宅や農家等の二・三男等が分家する場合の住宅は、原則として建替えや新築が本人や相続人等にしか認められない。

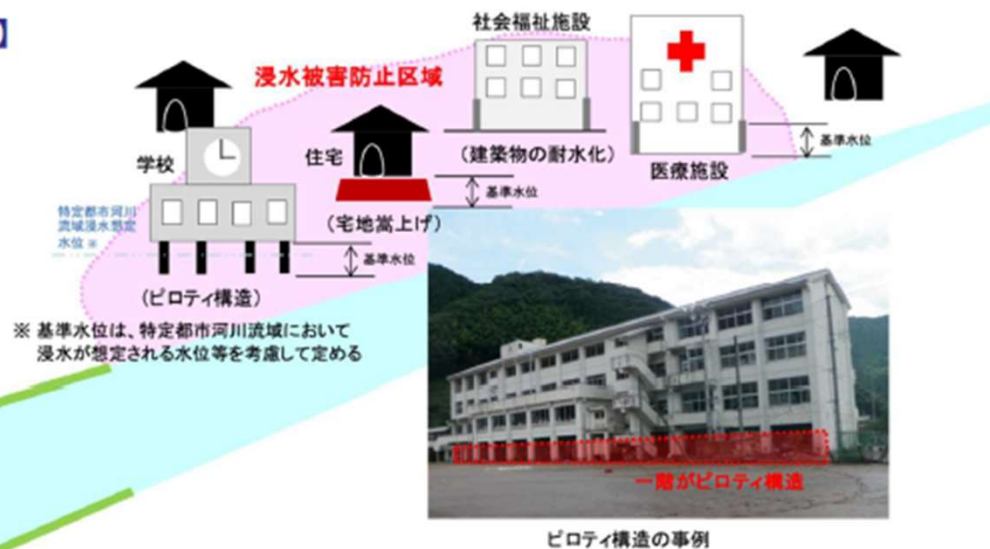
このような属人性や用途の限定性について、宅地の価格事情に影響を与えていると認められる場合には、標準宅地の都市計画法上の開発・建築規制の差異を所要の補正で考慮することが考えられる。

参考：浸水被害防止区域における行為制限

浸水被害防止区域制度の創設

- **高齢者等の要配慮者の方をはじめとする人の生命・身体を保護するため**、洪水が発生した場合に著しい危害が生ずるおそれがある区域を、**都道府県知事**が市町村長からの意見聴取等を実施した上で、「**浸水被害防止区域**」として指定し、開発規制・**建築規制**を措置することができる。
- 開発規制については、住宅（非自己）・要配慮者施設等の盛土・切土等を伴う開発行為を対象に、洪水等に対する土地の安全上必要な措置が講じているか事前許可が必要。
(あわせて都市計画法における開発の原則禁止の区域(レッドゾーン)に追加。また防災集団移転促進事業の移転対象区域に追加。)
- 建築規制については、**住宅(自己・非自己)**、**要配慮者施設等の建築行為**を対象に、居室の床面を基準水位以上、洪水等に対して安全な構造としているか等の**事前許可**が必要。
- なお、河道又は洪水調節ダムの整備の実施などにより指定を解除することができる。

【浸水被害防止区域のイメージ】



国土交通省
 令和3年11月1日
 公布・施行

浸水被害防止区域を指定する際に想定した洪水又は雨水出水に対して
 安全な構造方法を定める件(特定都市河川法施行規則第68条に基づく告示)

概要

- 浸水被害防止区域に住宅等を建築する場合の都道府県知事等の許可基準として、洪水または雨水出水に対する構造安全性の基準を定める告示。
- 洪水等の流体力に対する損壊防止(第一号)、転倒防止(第二号イ)、滑動防止(第二号イ)等を規定。
- 洪水等による流体力を計算するために必要な流速及び水深は、計画対象降雨(再現期間:数十年程度)に基づき、都道府県等が浸水被害防止区域を指定する際に明示する。



【参考:津波に対して安全な構造方法(H23-1318)との比較】

	洪水等に対する構造安全性	(参考)津波に対する構造安全性
想定する災害	再現期間数十年(区域により異なる)の洪水等	再現期間1000年の津波
外力(第一号)	洪水等の流体力のうち水平方向の力を洪水等の流速及び水深から計算	津波による波圧を津波の浸水深から計算
損壊防止(第一号)	損傷しないことを確かめる	倒壊しないことを確かめる
転倒、滑動等防止(第二号イ)	転倒、滑動しないことが確かめられた構造方法を用いること等	転倒、滑動しないことが確かめられた構造方法を用いること等
その他	— 本告示で規定	建築基準法の構造関係規定又は耐震診断基準に適合していること

資料:国土交通省HP

