日本財団 補助
The Nippon Foundation

土地評価に関する調査研究

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究

建築規制のある土地の評価に関する調査研究

(「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が固定資産評価に与える影響について)

平成13年３月

財団法人 資産評価システム研究センター

土地評価に関する調査研究　＜平成13年3月＞

はしがき

平成１２年度土地研究委員会委員名簿

土地研究委員会審議経過

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究

建築規制のある土地の評価に関する調査研究
(「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が固定資産評価に与える影響について)

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究

目　　次

１．雑種地の評価について

(1)　雑種地の意義

(2)　雑種地の分類と評価方法

(3) その他の雑種地の評価方法

２．その他の雑種地の評価の実態

(1)　近傍地比準方式

(2)　平成11年度の調査結果
①調査対象団体
②調査結果（概要）
③調査結果から把握できる雑種地評価の実状

(3)　雑種地評価のための比準表等の実例

(4)　各比準表等の問題点

３．雑種地の評価方法について

(1)　市街化区域及び市街化調整区域における雑種地の評価
①市街化区域における雑種地の評価
②市街化調整区域における雑種地の評価

(2)　市街化調整区域における売買実例地比準方式

(3)　市街化調整区域における近傍地比準方式

(4)　近傍地比準方式における比準元の選定について
①市街化調整区域内の宅地の分類
②市街化調整区域内の宅地価格の傾向

(5)　市街化調整区域における雑種地の評価のあり方

４．改正法・施行後の市街化調整区域の雑種地評価について

(1)　市街化調整区域内の雑種地評価に影響のある都市計画法の改正部分
①開発許可制度の立地基準の見直しの概要
②改正法・施行後の市街化調整区域の状況
③改正法・施行後の宅地分類による土地価格の傾向

(2)　改正法・施行後の市街化調整区域の雑種地評価について
①条例の定めのある区域
②条例の定めのない区域

５．まとめ

建築規制のある土地の評価に関する調査研究
「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が固定資産評価に与える影響について

目　次

Ⅰ．都市計画法及び建築基準法（以下「都市計画法等」という。）の改正について

１．都市計画法等の改正の目的

２．改正内容の概要（詳細は参考資料１及び２を参照）

(1) 線引き制度及び開発許可制度の見直し

①市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「線引き」という。）に関する都道府県による選択制の導入
②開発許可制度の立地基準の見直し（市街化調整区域における開発行為）
③開発許可制度の技術基準の見直し
④非線引き白地地域を対象とした制度の見直し（特定用途制限地域）
⑤用途地域を定めてない区域における容積率、建ぺい率等の指定
⑥都市計画区域外を対象とした制度の見直し（準都市計画区域）
⑦都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

(2) 既成市街地再整備のための新たな制度の導入

①特例容積率適用区域制度の創設
②密集市街地等で老朽建築物の建替を促進するための建ぺい率規制の緩和
③地区計画の適用の一般化

Ⅱ．都市計画法等の規制による土地価格への影響及び固定資産評価におけるその反映方法について

１．面的影響（地域単位）

・市街化区域／市街化調整区域（従来からの制度）
・用途地域（従来からの制度）
・指定容積率（従来からの制度）
・線引き・非線引きの区分（今回の都市計画法の改正部分）
・開発許可制度の見直し（今回の都市計画法の改正部分）
・特定用途制限地域（今回の都市計画法の改正部分）
・準都市計画区域（今回の都市計画法の改正部分）
・地区計画（今回の都市計画法の改正部分）

２．線的影響（路線単位）

・基準容積率（従来からの制度）

３．点的影響（画地単位）

・都市計画道路予定地（従来からの制度）
・日照阻害（従来からの制度）
・セットバック（従来からの制度）
・特例容積率制度（今回の都市計画法の改正部分）
・建ぺい率の緩和（今回の都市計画法の改正部分）

Ⅲ．市街化調整区域における開発許可制度の立地基準の見直しによる市街化調整区域内の宅地への影響

１．改正法・施行前の市街化調整区域内の宅地の分類

(1) 既存宅地
(2) 線引き前からの宅地
(3) 市街化調整区域内団地の宅地
(4) 分家住宅の敷地
(5) 集落サービス店舗の敷地
(6) 農林漁業に従事する者の居住用宅地

２．都市計画法の規制による整理

３．改正法・施行前の宅地分類による土地価格の傾向

４．改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地の分類

(1) 開発許可制度の立地基準の見直し
(2) 改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地の分類

① 条例の定めのある地域内の宅地
② 条例の定めのない地域内の宅地
(3) 改正法・施行後の宅地分類による土地価格の傾向

５．改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地評価の問題点
(1) 条例の定めのある地域
(2) 条例の定めのない地域
① 地域区分の困難性
② 標準宅地の選定における問題
③ 各筆の評価を行う場合の問題点

６．改正法・施行後の固定資産評価
(1) 条例の定めのある地域
(2) 条例の定めのない地域
① 状況類似地区の区分
② 標準宅地の選定
③ 各筆の評価

Ⅳ．まとめ

参考資料
参考資料１ (改正都市計画法抜粋)

参考資料２ (本文に対応した改正都市計画法・建築基準法関連条文)

参考資料３ (開発行為等に係る許可手続きの流れ)

参考資料４ (市街化調整区域において開発・建築等が可能な行為)

参考資料５ (開発許可等に係る主な通達)

参考資料６ (市街化調整区域内団地の例)

参考資料７ (「市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に関する調査」の調査結果)

はしがき

財団法人資産評価システム研究センター（評価センター）は、資産の状況及びその評価の方法に関する調査研究を行い、国や地方公共団体の行う諸施策の推進に寄与することを目的として、昭和53年5月1日に設立されました。

当評価センターでは、その目的を達成するため、全ての地方公共団体に会員として参加していただき、共有の調査研究機関であるとの認識をもって、業務の推進に努めてまいりました。

具体的には、市町村の税収入の柱である固定資産税における土地や家屋等の固定資産評価の基本問題及び評価方法等の調査研究、固定資産評価研究大会の開催、固定資産評価関係職員の研修、「資産評価情報」や「固定資産税のしおり」等の情報・啓発資料の提供等の諸事業を積極的に推進しています。

当評価センターの主要事業であります調査研究事業は、資産評価の基礎理論及び地方公共団体等における資産評価技法の両面にわたって、毎年度、学識経験者、地方公共団体等の関係者を持って構成する「評価の基本問題」、「土地評価」、「家屋評価」、「償却資産評価」、「資産評価システム」、「資産課税のあり方」の６つの研究委員会を設けて、調査研究を行っております。

本年度の土地研究委員会では、「雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究」「建築規制のある土地の評価に関する調査研究」の２項目について調査研究を実施致しました。

「雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究」では、市街化調整区域のように地域性を考慮する評価の方法について、市町村に対する調査を含めて調査研究を行いました。

「建築規制のある土地の評価に関する調査研究」では、「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」が固定資産評価に与える影響について、調査研究を行いました。

この程、その調査研究の成果をとりまとめ、ここに調査研究報告書として公表する運びとなりましたが、この機会に熱心にご研究、ご審議いただきました委員・関係者の方々に対し、心から感謝申し上げます。

なお、当評価センターは、今後とも、所期の目的にそって、事業内容の充実および地方公共団体等に役立つ調査研究に努力をいたす所存でありますので、地方公共団体をはじめ関係団体の皆様のなお一層のご指導、ご支援をお願い申し上げます。

最後に、この調査研究事業は、日本財団の補助金の交付を受けて実施したものであり、改めて深く感謝の意を表するものであります。

平成13年3月

財団法人資産評価システム研究センター
理事長　　小川　德洽

平成１２年度土地研究委員会委員名簿

(委員長)	片桐　久雄	（財）農政調査委員会理事事務局長
(委　員)	石橋　　勲	（財）日本不動産研究所理事システム評価部長
	泉　　達夫	（社）日本不動産鑑定協会常務理事
	井出　多加子	成蹊大学経済学部教授
	猪山　三郎	横浜市財務局主税部固定資産税課長
	岡　　淳二	（財）日本不動産研究所システム評価部次長
	工藤　裕子	早稲田大学教育学部専任講師
	下村　郁夫	政策研究大学院大学政策研究科助教授
	松丸　正隆	松戸市財務本部税務担当部参事監兼固定資産税課長
	森　　清春	名古屋市財政局主税部固定資産税課長

(五十音順)

土地研究委員会審議経過

○第１回委員会[平成12年6月20日(火)]
　議題　(1)調査研究項目等について
　　(2)その他

○第２回委員会[平成12年7月27日(水)]
　議題　(1)建築規制のある土地の評価について
　　(2)雑種地の評価について
　　(3)その他

○第３回委員会[平成12年9月6日(水)]
　議題　(1)建築規制のある土地の評価について
　　(2)その他

○第４回委員会[平成12年10月3日(火)]
　議題　(1)建築規制のある土地の評価について
　　(2)その他

○第５回委員会[平成12年11月16日(木)]
　議題　(1)雑種地の評価について
　　(2)その他

○第６回委員会[平成12年12月21日(木)]
　議題　(1)雑種地の評価について
　　(2)その他

○第７回委員会[平成13年2月21日(水)]
　議題　(1)「建築規制のある土地の評価について」の報告書(案)について
　　(2)「雑種地の評価について」の報告書(案)について
　　(3)その他

雑種地（近傍地比準方式）の評価に関する調査研究

１．雑種地の評価について

固定資産税において、土地の評価は、地目別に定められた方法によって行うもの（固定資産評価基準（以下「評価基準」という。）第１章第１節一）とされており、雑種地については、次のように規定されている。

評価基準
第１章　土地
第10節　雑種地
一　雑種地の評価
　雑種地の評価は、二及び三に掲げる土地を除き、雑種地の売買実例価額から評定する適正な時価によつ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。
二　ゴルフ場等の用に供する土地の評価
　ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設（以下「ゴルフ場等」という。）の用に供する土地の評価は、当該ゴルフ場等を開設するに当たり要した当該土地の取得価額に当該ゴルフ場等の造成費（当該ゴルフ場等の造成に通常必要と認められる造成費によるものとし、芝購入費、芝植付費及び償却資産として固定資産税の課税客体となるものに係る経費を除く。）を加算した価額を基準とし、当該ゴルフ場等の位置、利用状況等を考慮してその価額を求める方法によるものとする。この場合において、取得価額及び造成費は、当該土地の取得後若しくは造成後において価格事情に変動があるとき、又はその取得価額若しくは造成費が不明のときは附近の土地の価額又は最近における造成費から評定した価額によるものとする。
三　鉄軌道用地の評価
　次に掲げる鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）の評価は、当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額の３分の１に相当する価額によつてその価額を求める方法によるものとする。この場合において、「当該鉄軌道用地に沿接する土地の価額」は、当該鉄軌道用地をその沿接する土地の地目、価額の相違等に基づいて区分し、その区分した鉄軌道用地に沿接する土地の価額、その区分した鉄軌道用地の地積等を総合的に考慮して求めるものとする。
　１　線路敷（工場の敷地内にあるものを除く。）の用に供する土地
　２　停車場建物、転・遷車台、給炭水設備、給油設備、検車洗浄設備、乗降場又は積卸場の用に供する土地（百貨店、店舗その他専ら鉄道又は軌道による運送の用に供する建物以外の建物の用地として併用する土地を除く。）
　３　前二項の土地に接する土地で、変電所、車庫、倉庫（資材置場を含む。）、踏切番舎又は保線区、検車区、車掌区、電力区、通信区等の現業従業員の詰所の用に供するもの

(1)　雑種地の意義

雑種地とは、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地をいうものであって、これに包含される土地は、野球場、運動場、変電所敷地等のようにその現況が比較的宅地に類似しているものから、不毛地、砂地、土取場跡等のように原野的なものに至るまで多岐にわたる。

(2)　雑種地の分類と評価方法

評価基準では、雑種地をその利用状況に応じて、次のように分類し、その分類に応じた評価の方法を採るものとされている。（表１参照）

（表１）雑種地の分類について

	評 価 方 法	根 拠 規 定
①　ゴルフ場、遊園地、運動場、野球場、競馬場及びその他これらに類似する施設の用に供する土地（以下「ゴルフ場等の用に供する土地」という。）	（取得価額＋造成費）を 基準とし、これに位置・利用状況等を考慮する。	評価基準 第１章第１０節二
②　鉄軌道の用に供する土地（以下「鉄軌道用地」という。）	鉄軌道用地に沿接する土地の価額の３分の１に相当する価額による。	評価基準 第１章第１０節三
③　①、②以外の土地（鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、駐車場等（以下「その他の雑種地」という。））	売買実例地比準方式 近傍地比準方式	評価基準 第１章第１０節一

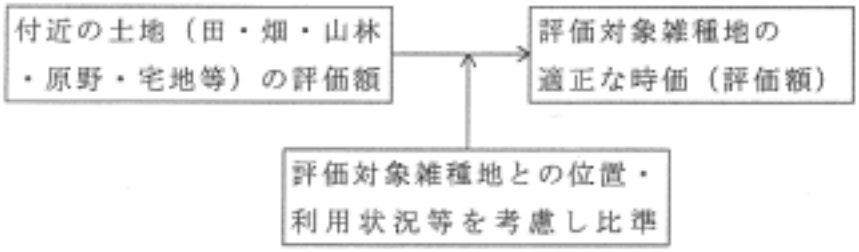
(3)　その他の雑種地の評価方法

その他の雑種地の評価方法は、「固定資産評価基準解説（土地篇）」（自治省資産評価室編・平成９年１２月２６日発行、以下「基準解説」という。）では、次のように解説されている。

(1)　評価方法の概要
　その他の雑種地の評価は、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付近の土地の価額に比準して求めることとなる。

ア　売買実例地比準方式

イ　近傍地比準方式



(2)　売買実例地比準方式

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価すべきである。

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。

(3)　近傍地比準方式

売買実例価額の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じる。

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確実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ろう。

②　稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場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。

③　①、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、製練所の煙道敷地、高圧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ろう。

２．その他の雑種地の評価の実態

（1）近傍地比準方式

前記１．のとおり、評価基準によると、雑種地の評価は、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」（売買実例地比準方式）によるものとされているが、市町村における評価の実態としては、次に掲げる理由から、評価基準のただし書により「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」（近傍地比準方式）によっていることが多い。

①　市町村内に売買実例価額がないか、あってもごく少数であるため。

これは、市町村内に売買実例価額がない場合はもちろんであるが、あった場合でもその売買実例地の数はごく少数であるため、売買実例地比準方式における評価手続のなかの、「不正常な売買条件に係る価格の修正」及び「売買実例雑種地と評価対象雑種地との位置・利用状況等の比較」が非常に困難になるからである。

②　その他の雑種地は、宅地に準ずるようなものから原野的なものまで、現況が極めて多様なため。

「雑種地」は、田、畑、宅地、山林等の様々な地目の土地以外の土地をいうものであり、不動産登記事務取扱手続準則第118条で雑種地とされているもの（ゴルフ場等用地を除く。）もこの範囲に含まれる。その他の雑種地に含まれるものでも、鉄塔敷地、水路敷地及び稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場等、現況はさまざまであり、①と同様に「売買実例雑種地と評価対象雑種地との位置・利用状況等の比較」が非常に困難になるからである。

（2）平成11年度の調査結果

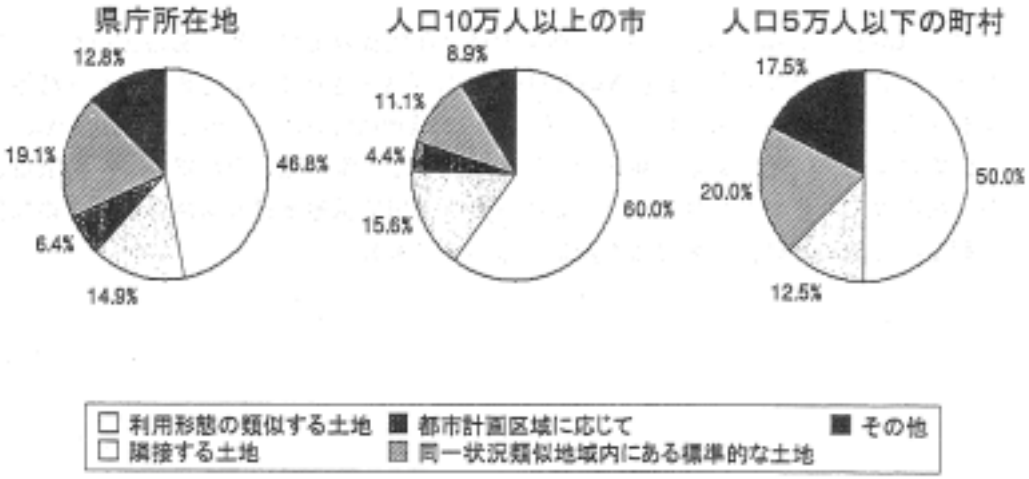
近傍地比準方式による雑種地の評価の状況については、平成11年度に本委員会において、141団体を対象にアンケート調査を行っており、その調査結果の概要を再掲すると次のとおりである。

①　調査対象団体

ⅰ　都道府県庁所在市　------　４７団体
ⅱ　ⅰ以外の市（人口10万人程度で、雑種地評価が先進的（独自に工夫をしていると ころ）な市）　-----　４７団体
ⅲ　町村（人口５万人以下で雑種地評価が先進的（独自に工夫をしているところ）な町村）　-----　４７団体

②　調査結果（概要）

ⅰ　近傍地比準方式の場合の「附近の土地」（比準元）の選定方法について



・　「その他の宅地評価法」により区分された同一の状況類似地区内において、評価対象雑種地と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町村が多い。

・　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概ね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、山林等も比準元としている。これは、雑種地の現況が比較的宅地に近いものから、原野的なものに至るものまで多岐にわたっていることによるものと考えられる。

ii　近傍地比準方式における比準割合及びその求め方について

・　宅地比準する場合、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又は一定の減価率分をもって減価する方式によっている団体が多い。

・　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資産評価室長通知（平成11年８月24日付け自治評第35号）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。

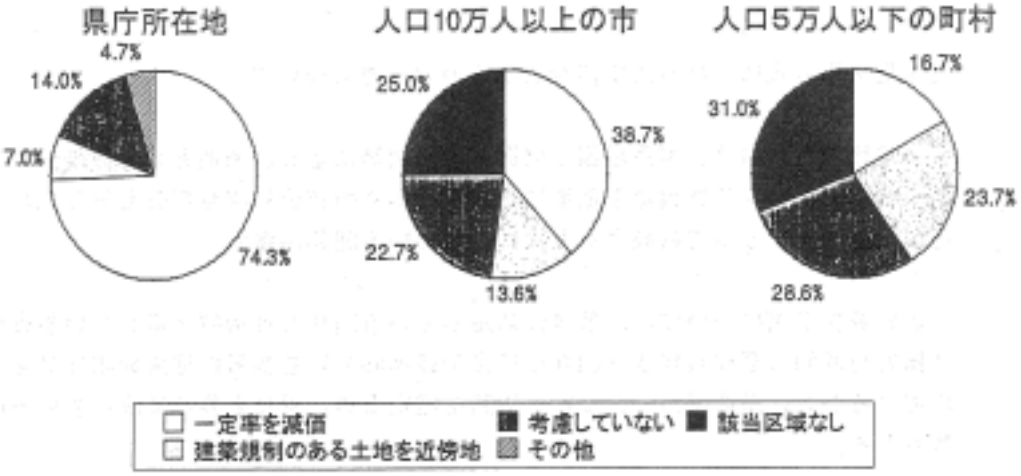
・　農地比準する場合は、農地・山林の価額をそのまま（比準割合100%）用いるか、又は農地の限界収益率（0.55）で割り戻した価額としている。

・　私道の比準割合が12.5%から40%とばらつきがある。

・ 駐車場、資材置場等で、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団体が多い。

・　造成の程度で比準割合を決めている団体もあるが、その区分は明確ではない。

iii　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するか、又は減価前の土地の価額から一定率を減価する方式等により評価している団体が多い。

・　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。

・　建築規制を評価に反映させることを考慮していない団体も相当数ある。

・　なお、人口５万人以下の町村では該当区域なしが３割以上を占める。

③　調査結果から把握できる雑種地評価の実状

比準元については、市街化区域、市街化調整区域の別に選定方法を変えている団体が多いようである。
即ち、市街化区域においては、近傍宅地を比準元とする場合が多く、市街化調整区域においては、雑種地、農地、山林等も比準元とする場合が多いようである。
これは、市街化区域内の土地は多くが宅地化されており、一般的に状況が類似する地域内の土地の利用については建築制限等が同一であるため、雑種地の価額を求める際に土地の位置、利用状況等を考慮して選定する比準元の土地には、多くの場合、宅地が適当となる場合が一般的になると考えられるためである。また、市街化区域では、都市計画法第34条の開発行為にかかる制限が無いため市街化調整区域に比べて容易に開発することができ、造成が行われて宅地として利用される可能性が高く、その価額事情についても附近の宅地との牽連関係が強いと考えられるためである。
一方、市街化調整区域においては、市街化区域内に比べて雑種地の現況が多様であることもあるが、市街化調整区域が「市街化を抑制すべき区域」（都市計画法第７条第３項）として位置づけられているため開発が抑制され、その区域内の土地利用が主に自然発生的な態様を維持したままであり、当該雑種地を中心とする地区内に様々な地目の土地が混在しているため、雑種地の価額を求めるに当たって附近の土地との価格牽連性を考慮した場合は、市町村はその都度様々な地目の土地を選定して、それらの価額から比準して雑種地を評価している、という実状が挙げられる。

このような雑種地評価の実状から、市町村においては比準元の土地と評価対象雑種地の価額差を考慮して、雑種地をある程度類型化した比準表を作成して用いていることも多い。
比準表には類型化した各種の雑種地に対応する比準割合が設定されているが、その際の比準元は、多くの場合、宅地とされている。これは、宅地は売買実例が

多く、また宅地の価額は地価公示価格や不動産鑑定士等の鑑定価格を活用して求められているため、一般的に他の地目と比べて価格事情を把握しやすいためであると考えられる。

（3）雑種地評価のための比準表等の実例

市町村において作成され、実際の評価に用いられている比準表等の例を、幾つか以下に示す。

〔Ａ市〕宅地に転用するために必要となる造成の程度・利用用途等に基づき作成された比準表

補　正　区　分	補　正　率
宅地としては若干は造成が必要な土地	９０％
ある程度造成が必要な土地	８０％
相当造成が必要な土地 ・資材置場　・テニスコート ・公園　・用悪水路 ・野球場　・河川敷 ・駐輪場　・傾斜地 ・駐車場　・変電所敷地	７０％
土地基盤から相当造成が必要な土地	６０％
土地基盤からかなり造成が必要な土地 ・池　沼　・鉄塔用地 ・墓　地　・造成中の土地 ・釣り堀	５０％
私道	２５％

・　この比準表は、当該雑種地の現況及び立地条件からみて、宅地から比準すべきと判断された場合のみ、適用するものとして作成されている。
なお、市街化区域内の雑種地については、宅地転用にかかる盛土の高さに応じて造成費を考慮する方法をとっており、この比準表は原則として市街化調整区域及び都市計画区域外において適用されるものである。

・　補正率は附近の土地の価額から、当該土地を附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相当額を控除した価格を目途として算定されている。

・　土地基盤から造成が必要な土地とは、宅地化する場合に土砂の入れ替えが必要なものが想定されている。

・　比準元となる宅地の選定については、状況の類似する地域内において行われている。（市街化調整区域は市街化調整区域から、都市計画区域外は都市計画区域外から選定している。）

〔Ｂ市〕評価対象雑種地の利用用途に基づき作成された比準表

	画地の計算手法	宅地の比準表
駐車場（舗装）	0.70～1.00	0.70～0.90

駐車場（未舗装）	0.70～0.90	0.70～0.90
資材置場	0.90	0.70～0.90
スポーツグランド	0.90	0.90
私道（通路）	0.25	0.25
その他雑種地	0.25～0.95	0.25～0.90

・　Ｂ市におけるその他の雑種地の評価は、宅地に比準する方法のほか、特に必要と認められる場合は、一般農地、一般山林に比準する方法がとられている。

・　宅地に比準する方法は、比準元となる宅地の基本価額（1.0㎡当たり：「画地計算法」又は「宅地の比準表」に準ずる方法により求めたもの）から当該雑種地を宅地に転用するための造成費に相当する額（1.0㎡当たり）を控除して求めた単位当たりの価額に地積を乗じて求める方法である。この単位当たり価額の算出のために作成されているのが、この比準表である。

〔Ｃ市〕公法上の規制による価値減を考慮して宅地比準する評価方法

（評価方法）

標準地単価（宅地） × その他宅地評価法による補正 × 宅地比準割合 A × 用途別補正 B

A（宅地比準割合）　７０％

B（用途別補正）

○市街化区域外雑種地用途補正率表

用　途	補 正 率
資材置場・駐車場	程度補正率表
仮 植　場	程度補正率表
荒　廃　地	０．１０
ゴルフ練習場	０．８０
鉄塔地（平地）	０．５０
鉄塔地（山）	０．０１

○資材置場・駐車場程度補正率表

補 正 率
１．００（A）
０．８０（B）
０．６０（C）

○仮植場程度補正率表

補 正 率
０．６０（A）
０．５０（B）

※仮植場：造園用の植木等を仮に植えておくために利用されている土地

・　Ｃ市においては、市街化区域外雑種地（農道、私道、法面を除く。）について、上記算式のとおり宅地比準により評価している。

・ 宅地比準を行うに当たっては、宅地評価における状況類似地区を考慮し、当該地区の標準宅地を比準元とし、その他の宅地評価法による評価方法を準用して評価を行い、その後、宅地比準割合と用途別補正を行うこととされている。

・　宅地比準割合は、市街化調整区域における厳しい公法上の建築規制を考慮し、宅地から30%減価するものとして70%とされている。

・　用途補正率は、当該雑種地の利用形態（及び現況）に着目して補正するものであるが、これらは、当該地の有効利用等の程度に応じて定められている（宅地転用のための造成費に基づくものではない。）ものであり、資材置場・駐車場及び仮植場については有効利用等の程度をさらに細分している。

（4）各比準表等の問題点

Ａ市、Ｂ市、Ｃ市ともに雑種地の評価について独自に工夫して比準表等を作成しているが、さらに次の点に留意すべきものと考えられる。

〔Ａ市〕

・　市街化調整区域内の宅地の価格水準が公法上の制限により大きく異なるため、宅地から比準する場合は、造成費を基準とした補正率だけでは減価が不十分である場合が考えられる。

・補正区分中に例示されている用途について、造成費の観点から見た場合、必ずしも同じ補正率でよいとは考えられないものも含まれている。

〔Ｂ市〕

・　比準表は、宅地比準する場合において、雑種地の所在地域（宅地の評価が「画地計算手法」により行われている地域か、「宅地の比準表」により行われている地域かによる区分）によって区分して補正率が示されているが、この区分は、必ずしも都市計画区域の地域と一致していない。
　したがって、市街化調整区域の雑種地を宅地比準する場合は、Ａ市の場合と同様に、示された補正率では不十分である場合が考えられ、また、「宅地の比準表」地域と市街化調整区域が一致していない場合は、一致していない地域の評価において、補正率の選定に特に注意を要する。

〔Ｃ市〕

・　Ｃ市の宅地比準の方法は、評価対象雑種地を宅地並に評価したうえで、公法上の規制を考慮した宅地比準割合を乗ずることとしているが、特に市街化調整区域内においては宅地の価格水準が既存宅地とそれ以外の宅地では大きく異なり、一律70%の宅地比準割合では対応しきれないことが予想される。

・　用途別補正については、雑種地の有効利用等の程度により定められているが、これは雑種地の立地条件からみた有効利用（収益性）の程度に応じた価格水準の違いによってそれぞれの雑種地に適用する補正率を求めたものである。
　現行評価基準において規定されている近傍地比準方式は、そのような価格水準の違いがすでに反映された近傍地の売買実例価額から位置、利用状況等の相違を考慮して比準する方式であるため、この用途別補正は、手法としては現行評価方法に馴染まない面もあると思われる。

３．雑種地の評価方法について

（1）市街化区域及び市街化調整区域における雑種地の評価

評価基準においては、雑種地の評価方法について、それが所在する地域別（市街化区域、市街化調整区域の別など）に区分して定められてはいない（前記１参照）。

しかしながら、前記２において整理したように、市町村の評価の実態としては、雑種地を市街化区域、市街化調整区域という所在地域に区分して、評価している場合が多い。

評価基準に定められている売買実例地比準方式又は近傍地比準方式は、評価対象雑種地の所在地域にかかわらず適用できるものであるが、多くの団体において、これらを区分して取り扱っているのは、特に市街化調整区域において厳しい建築規制等があることによって、個々の土地に大きな価格水準のバラツキが見られるためと考えられる。

市街化区域、市街化調整区域の別に、雑種地の評価を整理すると次のようになる。

①　市街化区域における雑種地の評価

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域として定められた区域であるため、厳しい開発及び建築規制等はなく、雑種地等についても宅地への転用が容易であり、市場においても宅地の価額の強い影響を受けて価格形成されている。

したがって、市街化区域における雑種地の評価は、評価基準に定められた方法により、次のように評価されることとなる。

ア．　市街化区域は市街化を図るべき区域であるため、雑種地の売買実例についても、宅地よりは少ないものの、市街化調整区域よりはかなり多いため、適切な売買実例価額が得られる場合は、売買実例地比準方式により、評価を行うこととなる。

イ．　適切な売買実例価額が得られないか、又は雑種地の売買実例が市町村内にない場合については、土地の位置、利用状況等を考慮し、附近の類似する土地の価額に比準してその価額を求める方法（近傍地比準方式）によることとなる。この場合において、比準元となる附近の類似する土地については、基本的には、状況の類似する附近の雑種地を選定することが望ましいものと考えられるが、附近に適切な雑種地がない場合については、附近の宅地を比準元とすることも考えられる。すなわち、市街化区域は、市街化を図るべき区域であるため、その区域内の雑種地については、宅地への転用が容易であり、売買が行われる場合の価格は、附近の宅地の価額の影響を強く受けるものと考えられるからである。

したがって、附近の宅地から比準する場合は、その利用状況、規模等を十分考慮したうえで比準元となる宅地を選定し、当該宅地の価格に、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。　この評価方法については、格別困難な点もないものと考えられる。

ただし、鉄塔敷地、水路敷地等については宅地への転用が不可能であると考えられるため、比準割合を求めるに際しては、仮に宅地に転用するとした場合に必要となる造成費に相当する額を基礎としたうえ、さらに宅地へ転用不可能であることが価格水準に及ぼす影響を十分に考慮して比準割合を求める必要がある。

② 市街化調整区域における雑種地の評価

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として定められた区域であるため、都市計画法等により土地の利用にかかる規制が厳しい。また、その規制は個々の土地について個別に許可を受けて解除される手続をとることとなっており、さらに予定される利用用途の別に土地利用の制限も異なっているところである。
雑種地は一般に構築物等が存在していないものが多いが、市街化調整区域においては宅地への転換が厳しく限定されている。このような事情から、市街化調整区域では市街化区域と異なり、様々な地目の土地が不均一に散在する状況となっており、そのため、雑種地の価額は、周辺の宅地の価額の影響は受けてはいるものの、周辺の宅地以外の地目の土地の価額とのバランスにおいて形成されているものである。
このような状況の下で、雑種地の評価を行うに当たっては、次のような多くの問題点が指摘されている。

ⅰ 雑種地の売買実例が非常に少ない。

ⅱ 近傍地比準する場合に比準元となるべき雑種地が少ない。

ⅲ 近傍に比準元となるべき雑種地が少ないため、他の地目の土地から比準する必要が生じるが、比準元を宅地とした場合、一般的に建物の建築が不可能な雑種地の価額を宅地の価額から比準することとなり、比準割合の設定が困難である。

ⅳ 宅地により利用にかかる規制が異なるため、宅地間においても価格差が存在し、比準元を宅地とする場合であっても、どのような性格の宅地を比準元とするかによって比準割合の設定が困難になる。

以上のことを踏まえて、市街化調整区域内における雑種地の評価方法について整理する。

（2）市街化調整区域における売買実例地比準方式

雑種地の評価は、評価基準において、「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」（売買実例地比準方式）とされており、原則として、雑種地の価額は、市町村内にある雑種地の売買実例価額から評定して求められるものとされている。
売買実例地比準方式は、まず、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、売買実例雑種地の附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売買価格を求め、これを基準として、評価対象雑種地の評価額を求める方法である。
しかしながら、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域として定められたものであり、当該区域内においては、そもそも雑種地の売買実例が少なく、また、雑種地の範囲が、駐車場のようなものから原野的なものまで多岐にわたり、さらに、その価格事情も、その位置、利用状況等により大きく異なることが考えられ、限られた売買実例をもとに、売買実例地比準方式で評価を行うことは困難な状況にあるといえる。

（3）市街化調整区域における近傍地比準方式

市街化調整区域における雑種地の売買実例が（2）のように少ないため、市町村の評価の実態としては、評価基準のただし書（「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。」）に

よる方法（近傍地比準方式）により評価を行う市町村が多くなっている。
　この方式は、市町村内に売買実例地がない場合等においては、附近の土地の価額から比準して評価対象雑種地の価額を求めることとするものである。附近の土地の価額に比準する場合、基本的には、位置、利用状況、規模等の類似している雑種地の価額に比準すべきものと考えられるが、雑種地はもともと売買実例も少ないうえ、利用状況、規模等が多様であるため、位置、利用状況、規模等の類似する雑種地で、かつ売買実例価額のあるものが少なく、やむを得ず地目の異なる土地の価額に比準する場合も、現実には多くなっている。
　したがって、他の地目の土地の価額に比準する場合においては、土地の位置、利用状況、規模の他にも、市街化調整区域において行われている、当該雑種地の価格に影響を及ぼす土地利用にかかるさまざまな公法上の規制についても、比準割合の決定に当たっては特に留意する必要がある。

（4）近傍地比準方式における比準元の選定について

　雑種地の価額を附近の土地の価額に比準して求める場合の「附近の土地」（比準元） の地目は様々なものが考えられる。これは、前述したように雑種地の現況が比較的宅地に類似しているものから、原野的なものに至るまで多岐にわたるためであるが、市町村における雑種地評価（近傍地比準方式）の現状においては、価額の比準元に宅地を選択していることが多いことがアンケート調査等により明らかになっている。
　市街化調整区域においても、比準元として宅地が選定されることが実態として多くなっているのは、前述したように、宅地の評価においては、地価公示価格、鑑定評価価格等を活用し、その７割を目途として評定するものとされており、一般的に他の地目と比べて、適正な価格水準を把握しやすいためだと考えられる。
　市街化調整区域において、比準元を宅地として雑種地の評価を行う場合において留意しなければならないことは、市街化調整区域においては宅地の用途により利用にかかる規制が異なることであり、その状況は次のとおりである。

①　市街化調整区域内の宅地の分類

　市街化調整区域内の宅地の分類を、法的規制の違いで分類すると以下のとおりである。なお、これらの詳細については「建築規制のある土地の評価に関する調査研究」の「Ⅲ．市街化調整区域における開発許可制度の立地基準の見直しによる市街化調整区域内の宅地への影響　２．都市計画法の規制による整理」を参照されたい。

（法的規制の違いによる宅地分類）

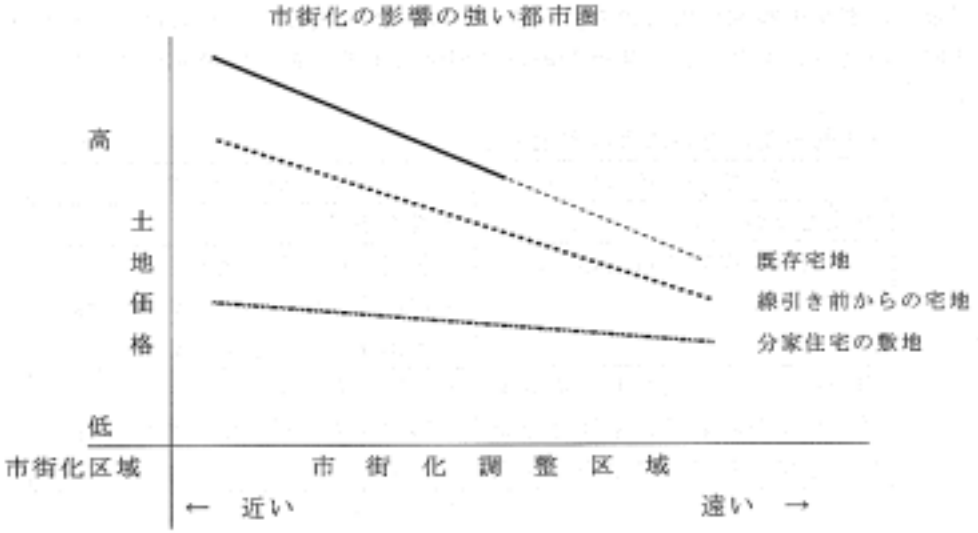
法的規制の違い	宅地分類
用途変更が可能	・既存宅地
同一用途の建替えは認められる	・線引き前からの宅地 ・市街化調整区域内団地の宅地 ・集落サービス店舗の敷地
同一用途の建替えでも、特定承継人による場合は、やむを得ない事情がある場合に認められる	・分家住宅の敷地 ・農林漁業に従事する者の居住用宅地

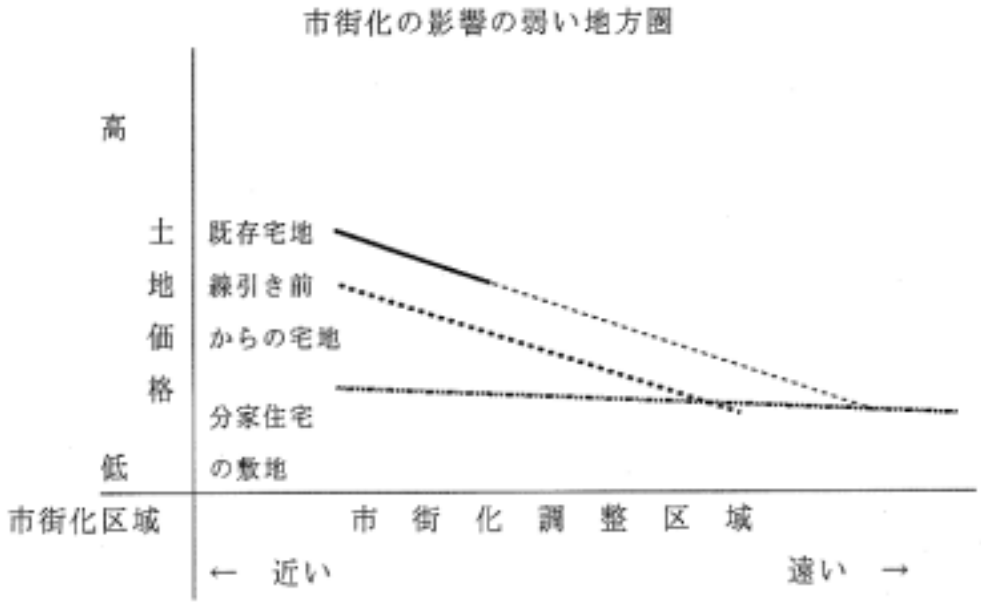
※　「特定承継人」とは、他人の権利を個々的に取得した者をいい、売買な

どにより権利を取得した者をいう。

② 市街化調整区域内の宅地価格の傾向

法的規制の違いによる宅地分類うち、既存宅地、線引き前からの宅地、分家住宅の敷地について、建物が専用住宅である場合を想定して、土地価格の概念を示すと次のとおりである。





このように、市街化調整区域の宅地には、その分類にしたがって一定の価格傾向があり、これら宅地を雑種地評価における比準元とした場合、これらの価格傾向を充分把握したうえで比準割合等を決定しなければ、雑種地の適正な価額を求めることはできないものと考えられる。

（5）市街化調整区域における雑種地の評価のあり方

市街化調整区域における雑種地の評価についても、原則的には、売買実例地比準方式によって評価を行うべきことは言うまでもない。すなわち、当該市町村内の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べきであるが、前記（2）において整理したように、市街化調整区域においては、雑種地の売買実例は非 常に少なく、また、市街化区域内の

雑種地の売買実例から、市街化調整区域内の評価対象雑種地の評価額を求めることは、それらの間の位置、利用状況等の比較を行ううえにおいて、公法上の規制等が大きく異なることなどによる価格事情の大きな格差などもあり、困難な状況にあるといえる。

したがって、市町村の実務においては、市街化調整区域の雑種地に評価において、附近の土地の価額に比準するいわゆる近傍地比準方式が採用されることが多い（前記（3）参照） 近傍地比準方式は、前述したように雑種地の売買実例価額がない場合に、当該雑種地の位置、利用状況等を考慮して附近の土地の価額に比準して求めるとして、評価基準に規定されているものである。具体的には、当該雑種地の位置、利用状況、規模、形状等に応じて、次のように評価を行うこととされている（基準解説）。

ア　その現況及び立地条件からみて附近の土地と同様の利用目的に転用するのが確実であると認められる土地については、附近の土地の価額から当該土地を附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。

イ　稲干場、塚地、柴草地、不毛地、砂地、荒ぶ地、土取場跡、へい獣捨場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。

ウ　ア、イ以外の、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、精錬所の煙道敷地、高圧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。

近傍地比準方式により評価を行うに当たっては、特に雑種地が市街化調整区域に所在する場合については注意を要するものであり、前記ア～ウについて整理すると次のようになる。

①　市街化調整区域内の雑種地については、公法上の規制が強く、もともと宅地に転用することが非常に困難なものであるため、比準元となる附近の土地を宅地とする場合は、アのように宅地転用を前提とした造成費を控除するだけの方法によることは適当でない。

しかしながら、前記(4)の①、②において整理したように、市街化調整区域内においては宅地についても、それ自体公法上の強い規制が行われており、それらの価格傾向を十分に把握したうえで、公法上の規制による価格格差と、宅地転用を想定した造成費を総合的に考慮して、比準割合を決定すれば、適正な評価額を得られるものと考えられる。

②　イに掲げられた稲干場、塚地、柴草地、不毛地等の土地に係る留意事項は、当該土地の生産力、利用価値に応じた評価を行うことを述べているものであるため、市街化調整区域内の雑種地の評価においてもあてはまるものである。

すなわち、比準元となる附近の土地に、雑種地を選定する場合は、それら雑種地間の生産力、利用価値を十分に比較し、比準割合を決定しなければならず、また、比準元に宅地を選定する場合は、前記①の考え方によって比準割合を決定する際に、さ らに、生産力、利用価値に応じた格差を反映させる必要がある。

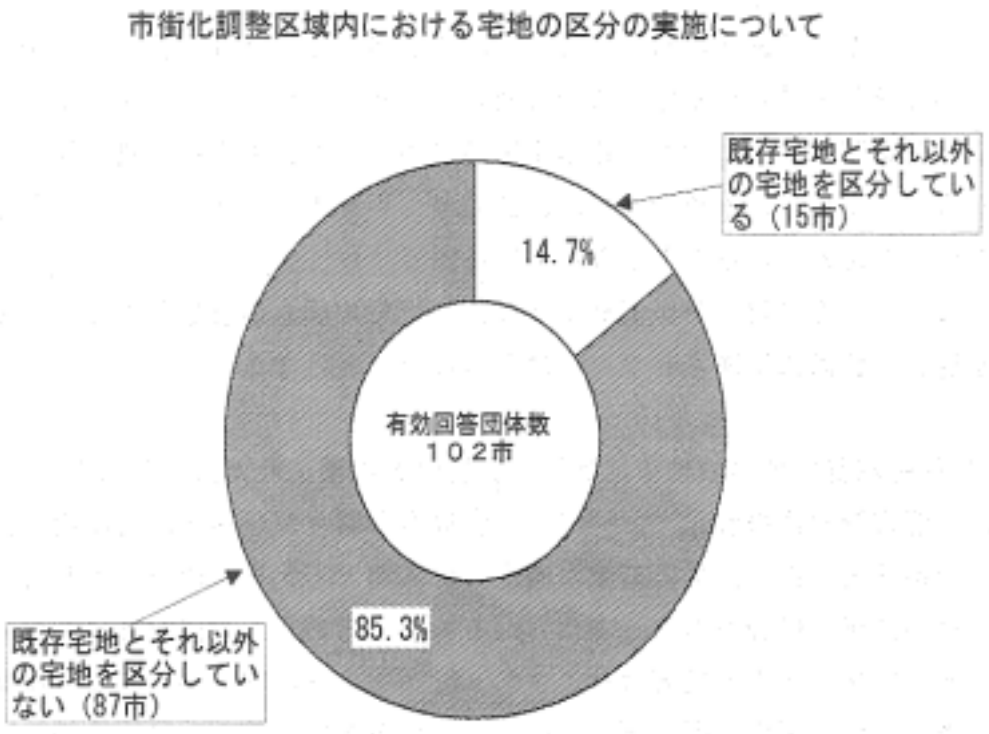
③　ウに掲げられたア、イ以外の、例えば鉄塔敷地、水路敷地等の土地に係る留意事項は、これらの土地が他の利用目的に転用することができないことに鑑み、これらの土地が介在する附近の土地の価額から比準する

としているものであり、市街化調整区域内の雑種地の評価においても、あてはまるものである。
　すなわち、比準元となる介在する附近の土地に雑種地を選定する場合は、評価対象雑種地が転用不可能である点を十分考慮し、比準割合を決定しなければならず、また、比準元に宅地を選定する場合は、前記①の考え方によって比準割合を決定する際に、さらに、評価対象雑種地が宅地転用不可能であることによる格差を反映させる必要がある。

　以上のように、市街化調整区域における雑種地の評価は非常に個別的である。 市街化調整区域においては、土地の取引自体が少なく、売買実例価額が得にくいなかで、すべての土地を適正に評価しなければならないものであるため、雑種地の評価において、比準するための附近の土地を宅地とせざるを得ないことも考えられるが、比準元を宅地とした場合は、前記(4)の①、②において整理したように、宅地の価格事情を適正に把握する必要があり、このことによって初めて、適正な比準割合が求められるのである。
　適正な比準割合の決定に際しては、不動産鑑定士等の意見を徴することも有益であると考えられ、また、当該雑種地の周辺の土地の価格水準との均衡にも十分留意する必要がある。

（参考）　市街化調整区域内の宅地の評価について

　前記（4）の①、②のとおり、市街化調整区域の宅地は、概ね６種類に分類され、それぞれ、異なる土地価格の傾向を持っている。
　ここで、市街化調整区域内の宅地の評価の実態は、平成12年９～10月に各都道府県庁所在市、東京都特別区及び人口20万人以上の市（計110市）を対象として行った調査によると、次のとおりである。



　有効回答団体（102市）のうち、「既存宅地とそれ以外の宅地を区分している」と回答した団体が15市（14.7%）、「既存宅地とそれ以外の宅地を区分していない」と回答した団体が87市（85.3%）であり、約85%の市が、異なる土地価格の傾向を評価上も考慮していないのが現状である。

４．改正法・施行後の市街化調整区域の雑種地評価について

評価基準においては、雑種地の評価は、売買実例地比準方式又は近傍地比準方式により評価することとされているが、先に述べたように、多くの団体については、実態として近傍地比準方式により評価を行っている。
この方式により、雑種地の評価を行う場合、特に市街化調整区域のような建築規制の強い地域においては、比準元の選定、比準割合の設定等において非常に困難を伴うことは、前記３までにおいて整理したところである。

一方、都市計画法については、平成１２年５月１９日法律第７３号により、昭和４４年の新都市計画法制定以来の大改正が行われており、改正法の施行（※）に伴い、市街化調整区域等における建築規制等についても、大きな変更が見込まれるところである。（※現在、未施行。なお、公布日（平成１２年５月１９日）から１年以内の日で政令で定められることとなっている。）
よって、建築規制等が変更になれば、当然地価も影響を受けることとなり、これらを適正に評価に反映させなければならないこととなる。

（1）市街化調整区域内の雑種地評価に影響のある都市計画法の改正部分

都市計画法の改正においては、①線引き制度及び開発許可制度の見直し、②既成市街地再整備のための新たな制度の導入など、大きな改正が行われているが、雑種地の評価に影響があると考えられるのは、①のうちの開発許可制度の立地基準の見直しであり、その概要は次のとおりである。（詳細については「建築規制のある土地の評価に関する調査研究」の「Ⅰ．都市計画法並びに建築基準法の改正について　２．改正内容の概要」を参照）

①　開発許可制度の立地基準の見直しの概要

ア．　市街化調整区域内において、市街化の進行しつつある一定の既存集落等の区域を条例で定め、周辺環境と調和する住宅等を許容する。

イ．　既存宅地における建築行為については許可制に移行する。

②　改正法・施行後の市街化調整区域の状況

現行市街化調整区域内には大きく分けて、市街化区域及び市街化調整区域の線引前から存する宅地と、線引後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地の２種類があり、これらは都市計画法で開発・建築許可において細かく分類されているが、開発制度の立地基準の見直しにより、改正法・施行後において、市街化調整区域は、一定の既存集落等の区域を条例で定めた地域（以下「条例の定めのある地域」という。）とそれ以外の地域（「条例の定めのない地域」という。）の別に、次のとおり区分される。

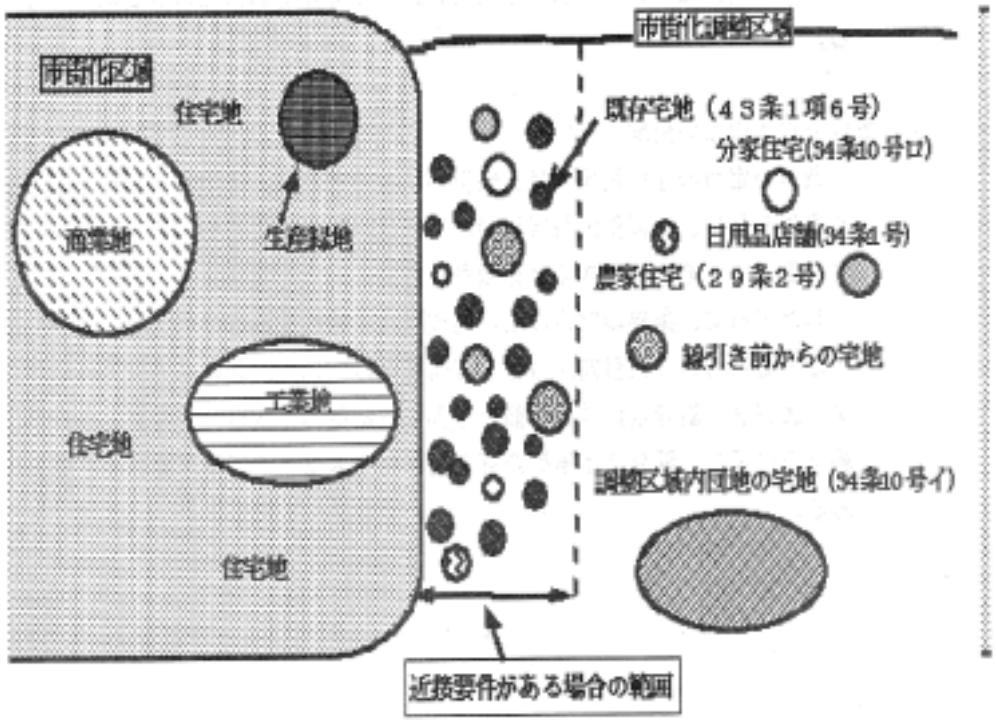
ア．条例の定めのある地域
　条例の定めのある地域においては、あらかじめ建築物の用途等が定められ既存宅地の制度は廃止される（但し、経過措置は設けられている。）ため、すべての宅地について、当該地域内における都市計画法上の規制は一律となる。

イ．条例の定めのない地域
　条例の定めのない地域では、線引前からの宅地に、廃止された既存宅地が含まれるため、市街化調整区域内の宅地は、線引後に新たに開発又は建築許可は受けた宅地とに大きく２分類される。 したがって、条例の定めのない地域では、線引前からの宅地の定義が、改正法・施行前の「線引前から存する建築物の敷地で、既存宅地以外の宅地」が、改正

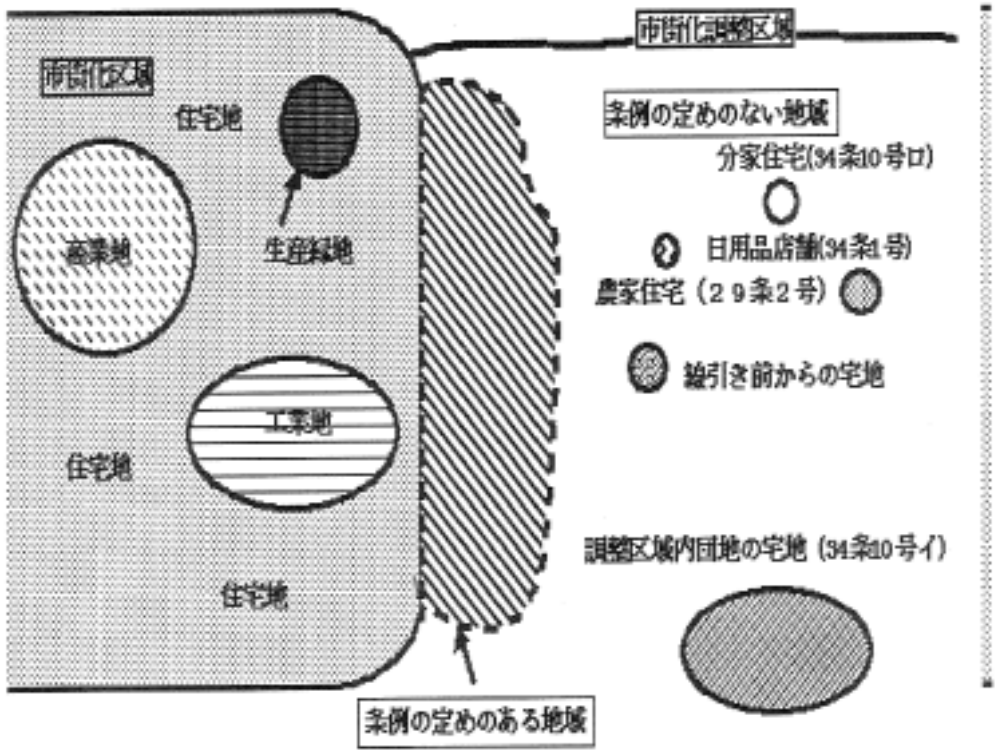
法・施行後は「線引前から存する建築物の敷地」と変更となるが、線引後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地は、改正法・施行前と同一である。

（都市計画法等による地域の概念図）

改正法・施行前



改正法・施行後



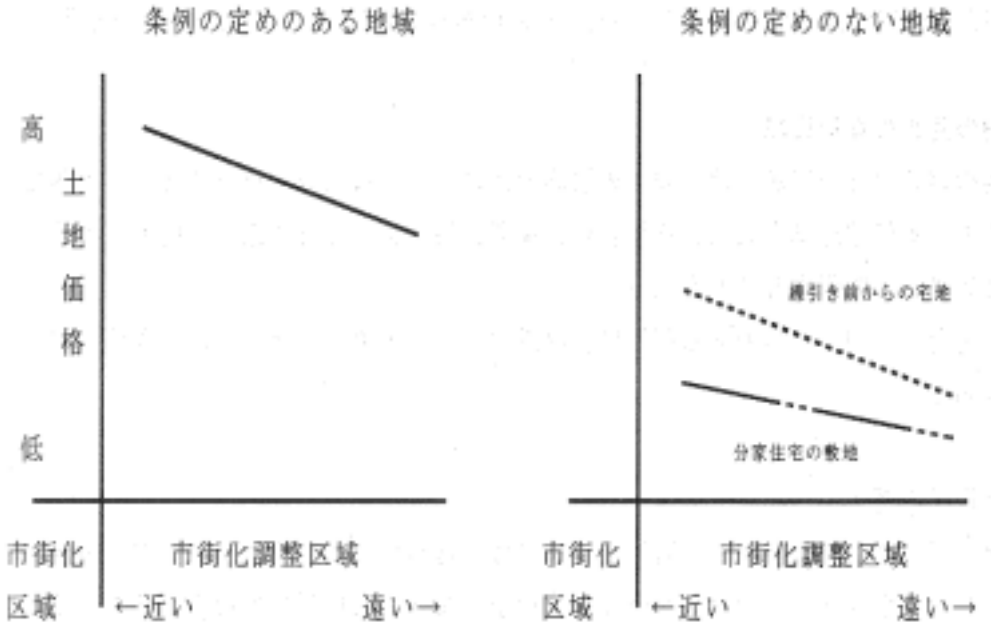
③改正法・施行後の宅地分類による土地価格の傾向

上記のように改正法・施行後の宅地は、大きな分類として、まず条例の定めの

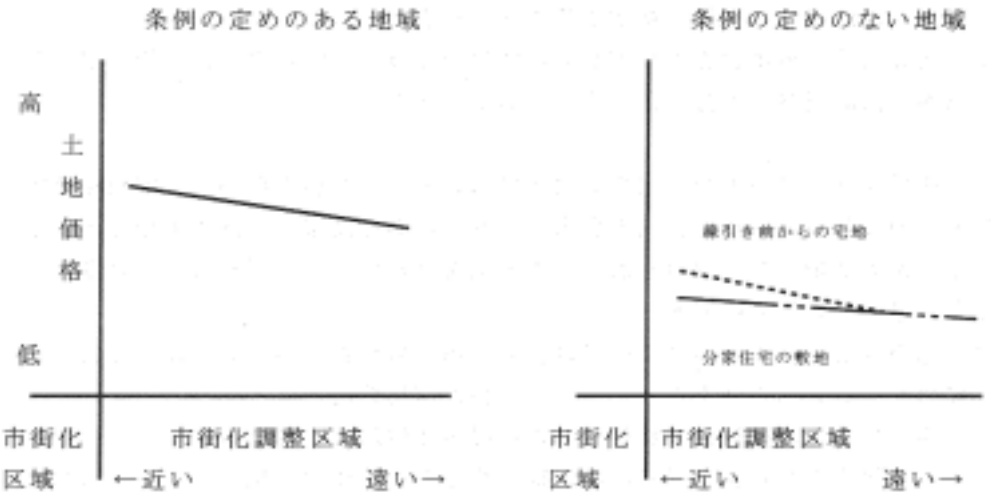
ある地域の宅地と、条例の定めのない地域の宅地に分類され、さらに条例の定めのない地域の宅地は、前記４の（2）、②で述べたとおり、線引前からの宅地と、線引後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地に大きく２分類される。

前記３の改正法・施行前の宅地分類による土地価格の傾向で示したものと同様に、線引前からの宅地と分家住宅の敷地について、条例の定めのある地域と、条例の定めのない地域に区分し、土地価格の概念を示すと次のとおりである。

市街化の影響の強い都市圏



市街化の影響の弱い地方圏



そこで、次に改正法・施行後の市街化調整区域内の雑種地評価について、整理してみることとする。

（2）改正法・施行後の市街化調整区域の雑種地評価について

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

条例の定めのない区域では、同一の法的規制による地域区分を行うことは、困難であるので、近傍地比準方式による場合は、位置、利用状況等を考慮し、附近の土地の価額に比準して評価することとなる。
この場合、条例の定めのある区域に、附近の土地を求めることのないよう留意する必要がある。

ⅰ　比準元の選定

比準元の選定に当たって、附近に適切な雑種地等がなく、宅地を選定する場合、

ア．　線引き前からの宅地や分家住宅の敷地など法的規制の異なる宅地を、無秩序に混在させて比準元を選定した場合は、法的規制による土地価格の格差の有無及びその程度を常に考慮して、比準元相互間の評価の均衡をも図る必要がある。
　従って、評価のより適正化・均衡化を図るためには、比準元は可能な限り同一の法的規制の宅地を選定することが望ましい。

イ．地価公示・地価調査の設定がある宅地を比準元とする場合は、標準地・基準地の法的規制を十分把握のうえ、活用すること。

なお、比準元として宅地を選定する場合においては、線引き前からの宅地を選定することが望ましい。これは、次の理由により、市街化調整区域内の宅地を評価するに際し、標準宅地として線引き前からの宅地を選定することが望ましいとされていることに準じているものである。

ア．　線引き前からの宅地については、同一用途の建替えが、売買による第三者に対しても認められることから、取引事例が比較的多い。
　従って、地域の適正な価格水準の把握が比較的容易である。

イ．　分家住宅の敷地及び農林漁業に従事する者の居住用宅地は、属人的なものであるため、分家住宅の敷地そのものとして、第三者に対し売買の対象とは通常なり得ず、取引事例が非常に少ないと考えられるため、状況類似地区における標準的なものとは認めにくい。

ウ．市街化調整区域内団地の宅地は、団地自体で地区の区分が可能なため標準宅地として選定できる。

エ．　集落サービス店舗については、一定のまとまりがあり、かつ当該地域の価格事情の相違が認められる場合は、そのまとまりで状況類似地区を区分する必要があるが、その場合、利用現況が店舗で、間口・奥行・形状等が状況類　似地区内で標準的であり、かつ線引き前からの宅地が選定できる場合は、線引き後の集落サービス店舗を選定することもやむを得ないと考える。
　線引き後の集落サービス店舗は、分家住宅等のように、属人的な許可等によるものではないので、線引き前からの宅地と法的規制に大きな差異はないと考えられる。
　但し、各自治体における開発許可等の運用の実態については、確認する必要がある。

ⅱ　各筆の評価

上記のように、比準元として「線引き前からの宅地」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、次のことが考えられる。

自治体の開発許可の運用の実態及び改正法に伴い、今後制定される条例の内容を確認のうえ、法的規制の内容を充分把握する必要があるが、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慎重に行う必要があり、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。

５．まとめ

雑種地の評価は、原則として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（売買実例地比準方式）によるものとされており、売買実例価額がない場合には、位置・利用状況等を考慮して附近の土地の価額に比準してその価額を求める方法（近傍地比準方式）によることとされている。

近傍地比準方式については、比準元となる土地の選定（宅地に比準するのか又はその他の地目（農地、山林等）に比準するのか等）及び比準割合の求め方が困難であるなどの意見が地方団体から多く寄せられており、平成11年度の当研究委員会においては、近傍地比準方式の問題点について整理したものの、比準元の選定、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、方向性を決めるには至らなかった。

そこで、平成12年度は、昨年度に整理した問題点を踏まえ、近傍地比準方式において特に困難であるとされた市街化調整区域のような地域性を考慮する方法について検討を行うこととしたものである。

市街化調整区域における雑種地についても、売買実例地比準方式により評価を行うことが原則であるが、市街化調整区域においては土地（雑種地、宅地等とも）の取引自体が少なく、多くの売買実例価額を得ることは難しい。しかしながら、そのような状況であっても、課税庁たる市町村はすべての土地を適正に評価する必要がある。したがって、市町村では雑種地を近傍地比準方式により評価する場合、比準元としては、地価公示価格や鑑定評価価格等により適正な価格水準を把握しやすい宅地を選択することも少なくないと考えられる。ただし、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、雑種地等の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と考えられる。

また、都市計画法については、平成12年５月19日法律第73号により昭和44年の新都市計画法制定以来の大改正が行われており、改正法の施行に伴って市街化調整区域等における建築規制等についても大きな変更が見込まれるところであるため、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も整理し、報告書に示したものである。

この報告書においてまとめたように、市街化調整区域のような土地の利用にかかる規制の厳しい地域における土地の評価は、その地域における土地の価格事情の十分な把握が不可欠であり、市町村においては、これらに十分留意のうえ固定資産評価を行う必要があると考える。

建築規制のある土地の評価に関する調査研究

Ⅰ．都市計画法並びに建築基準法（以下「都市計画法等」という。）の改正について

１．都市計画法等の改正の目的

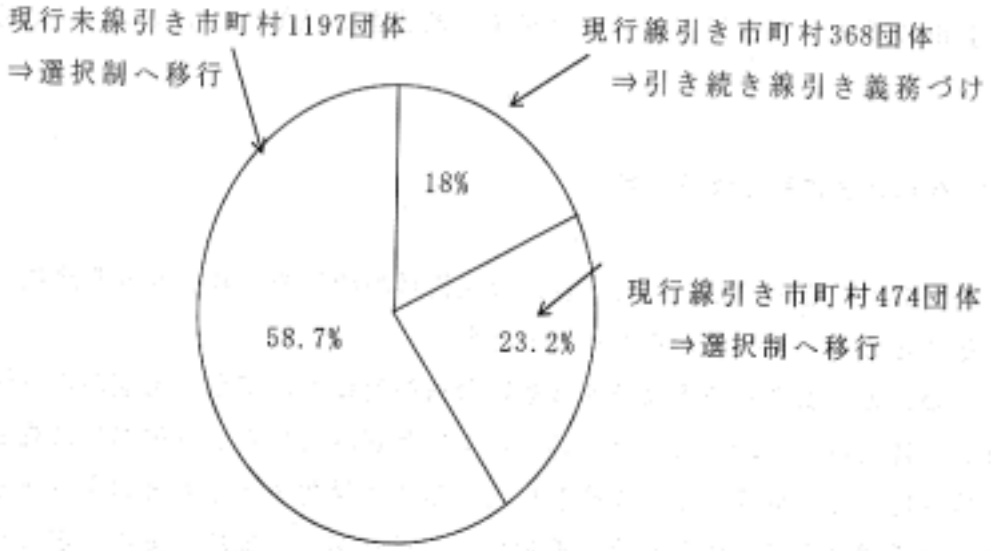
活力ある中心市街地の再生と豊かな田園環境の下でのゆとりある居住を実現することこそ今後の街作りの目標・理念。
このため、街作りの手段である都市計画制度についても、地域の自主性を尊重し、地域特性を活かせる使い勝手のよい仕組みとなるよう抜本的に見直す。
具体的には、貴重な土地を有効利用するため緩和すべきは緩和する一方、良好な生活環境を保全するため、規制すべきは規制し、地域の実情に応じたメリハリのきいた運用が可能となる制度構成に改める方向で見直すもの。

２．改正内容の概要（詳細は参考資料１及び２を参照）

(1)　線引き制度及び開発許可制度の見直し

①市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「線引き」という。）に関する都道府県による選択制の導入
線引き制度は、市街化の圧力が強い都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る上で、有効な手法であるが、線引きをするか否かは、法令で定めるのではなく、都道府県が、当該都市計画区域の市街化の状況や見通し等を踏まえて判断できることとなった。
ただし、次に掲げる区域を含む都市計画区域は、実態上、市街地が連たんし、また、今後とも相当の市街化圧力が続くことが予想されるため、一体として計画的な市街化を図る必要性が高いことから、線引きの必要性を個々の判断に委ねるのではなく、引き続き線引きを義務付けることとなった。

- 首都圏整備法に規定する既成市街地又は近郊整備地帯
- 近畿圏整備法に規定する既成都市区域又は近郊整備区域
- 中部圏開発整備法に規定する都市整備区域
- 政令指定都市の区域



出典：平成１２年改正　都市計画法・建築基準法の解説Ｑ＆Ａ（大成出版）

②開発許可制度の立地基準の見直し（市街化調整区域における開発行為）
市街化調整区域については、「市街化を抑制すべき区域」であるため、

開発許可制度において、許容される開発行為及び建築行為の類型が一律に厳しく限定されている。
　しかし、市街化調整区域内の土地利用の状況等によっては、現行の規制が、結果として当該地域を活性化する上での阻害要因になっている場合がある。
　特に、周辺で既に建築物（線引き前から存する建築物や開発許可を得て建てられた農家用住宅など）の立地が相当進んでいる区域においては、住宅などの一般的な建築物を建築するための開発を許容しても、都市計画区域の計画的な市街化に支障がなく、むしろ許容しないことが、周辺の土地利用との比較において不合理というべき状態になっている場合もある。
　また、市街化区域及び市街化調整区域の線引き前から宅地であり、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であれば、「既存宅地の特例」として建築物の建築が可能となっており、この取扱いの差が不公平感を招来している面もある。さらに、線引き以来の時間の経過により既存宅地の確認が困難となっているといった問題も顕在化していることから、この既存宅地の特例についてあわせて規制の合理化を図ることになった。
　つまり、市街化調整区域がなし崩し的に開発可能地として拡がることのないように、あらかじめ一定の区域及び建築物の用途等を定めておくことにより、市街化調整区域内の規制の緩和を図るための開発行為を許可し、一方、既存宅地においても当該区域内において建築する建築物の用途等がそぐわない場合もあるので建築許可等の対象とすることになった。そのため、今回の法改正において従来からの既存宅地の制度は廃止となった。
　ただし、経過措置として(イ)施行日までに既存宅地である旨の確認を受けた土地は、施行日から5年間、(ロ)施行日までに既存宅地の申請をし、その後都道府県知事の確認を受けた土地については、確認を受けた日から5年間は、自己の居住又は業務を行うことを目的とする建築行為であれば、従前通り市街化区域に隣接近接する一定の地域において許可不要で建築できる。

③開発許可制度の技術基準の見直し
　開発許可制度において、宅地としての最低水準を確保するため、市街化区域、市街化調整区域、線引きをしない都市計画区域を問わず、全国一律に適用されていた技術基準について、その地方の気候、風土や、土地利用の状況によって、環境の保全や防災の観点から地方公共団体が、条例によって強化または緩和できることになった。

④非線引き白地地域を対象とした制度の見直し（特定用途制限地域）
　非線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域における新たな用途規制手法として「特定用途制限地域」が創設された。
　なお、都市計画では制限すべき用途の概要を定めることとし、具体的な建築制限は、建築基準法に基づく条例で定めて、建築確認で当該条例の制限の内容を担保する方法によるものとする。

⑤用途地域を定めてない区域における容積率、建ぺい率等の指定
　用途地域が定められていない区域における容積率規制、建ぺい率規制については、従来建築基準法によって、容積率400%、建ぺい率70%を原則としつつ、それぞれ100%、50%まで規制を強化できる仕組みとされていた。しかし、用途地域が定められていない区域は、その区域の特性からして、あるいは、将来の用途地域の円滑な指定を行うため、一般的には低密度な土地利用におくことが相当と考えられるため、用途地域が定められていない区域における容積率、建ぺい率について、第一種低層住居専用地域並みの厳しい規制（容積率50%、建ぺい率30%を下限）をメニューに加え、土地利用の状況に応じて必要な規制を行うことにより、良好な市街地の環境を確保することとした。

⑥都市計画区域外を対象とした制度の見直し（準都市計画区域）

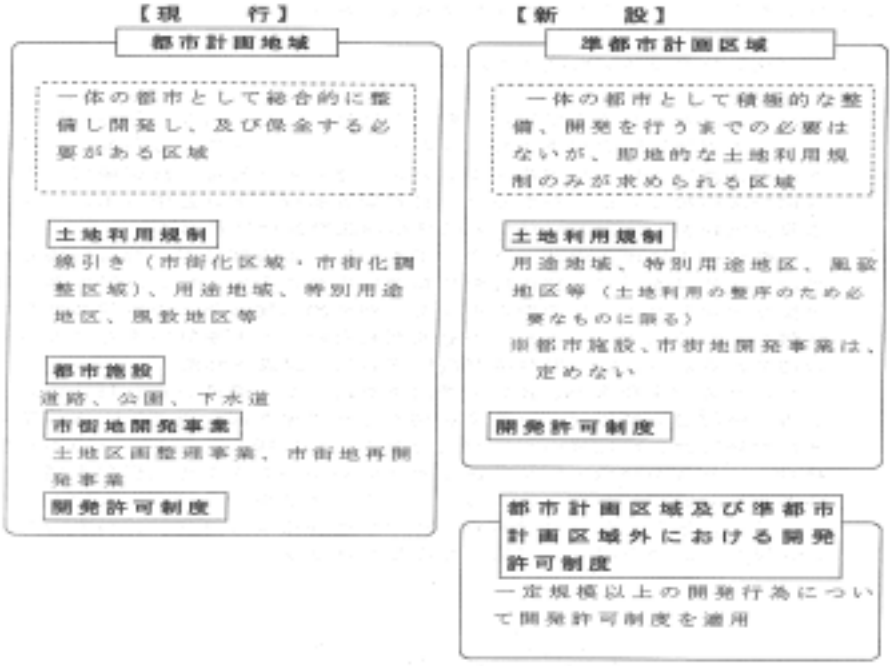
都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物の建築又はその敷地の造成が既に行われ、又は行われると見込まれ、建築物の用途の整序や景観の維持等を図る必要性が高いと認められる区域について、市町村が「準都市計画区域」を指定できることとなった。

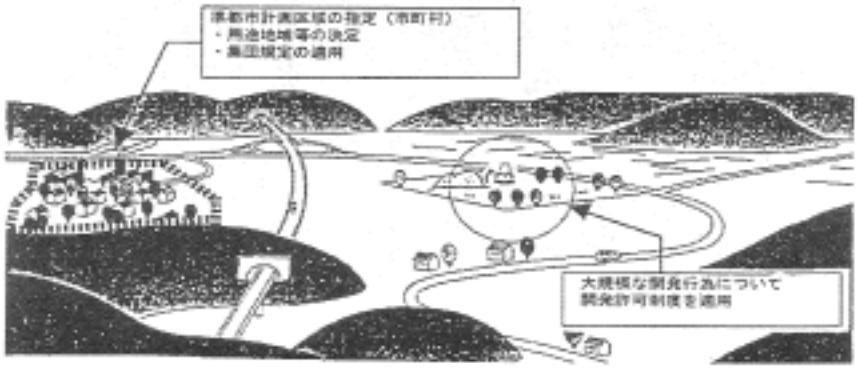
この準都市計画区域においては、用途地域、特定用途制限地域、風致地区等建築物の用途制限や景観の維持に係るような地域地区及び地区計画のみを定められることとし、都市施設や市街地開発事業に関する都市計画は定められない。当該準都市計画区域内においては、すべて市町村が都市計画を定める。

なお、準都市計画区域においては、都市計画区域で最低限確保されるべき市街地水準と同等の水準を確保するため、開発許可制度を適用するとともに、建築基準法の集団規定を適用し、開発許可制度の適用については、非線引き都市計画区域内なみに3000㎡以上の開発行為を対象とすることとし、その場合技術基準のみを適用する。

⑦都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

都市計画区域外、準都市計画区域外の区域であっても、一定規模以上の大規模な開発行為については、宅地に関する最低水準を担保する都市計画法第３３条の技術基準を適用する。





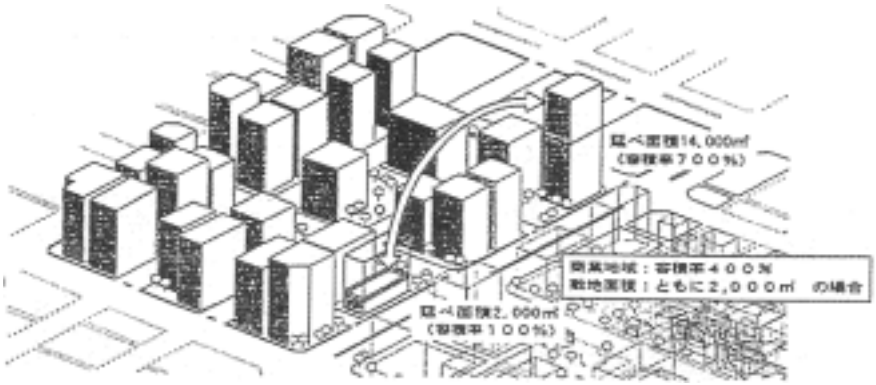
(2)　既成市街地再整備のための新たな制度の導入

①特例容積率適用区域制度の創設

　既に、土地の有効高度利用に資する制度として、高度利用地区等を指定し、市街地再開発事業を実施する場合のほか、一定の公共施設の整備を前提に高い容積率を実現することができる再開発地区計画制度、街区単位で建築物の容積率等を定める特定街区制度、建築基準法上、隣接する複数敷地を一敷地とみなす連担建築物設計制度等がある。

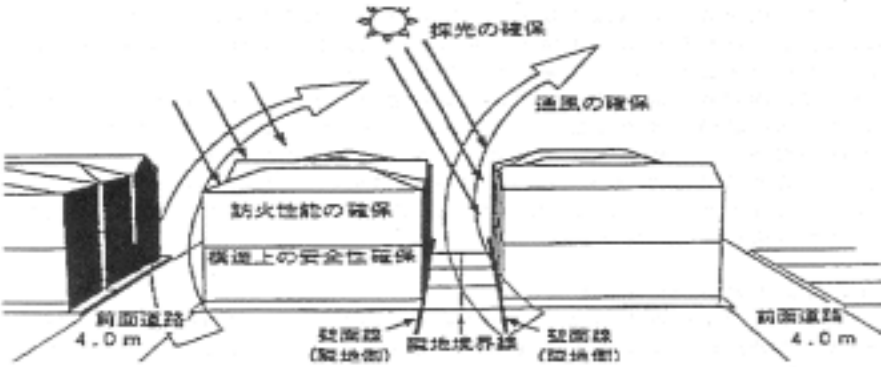
　今回の改正では、道路、鉄道、下水道等の基盤施設が十分に整備されている区域において、都市計画で詳細に容積率を定めず、建築行為の自由度を生かしつつ、未利用の容積を、物理的に離れた他の敷地で有効に活用し、地域全体として土地の高度利用を図ることを許容することが合理的であるため、特例容積率適用区域制度が創設された。

　すなわち、未利用の容積率の活用を促進する必要性が高い場合には、都市計画で建築基準法の容積率特例を適用できる区域を定め、建築基準法においては当該区域内で、特定行政庁が土地所有者等の同意があった場合に、それが地域の実情にあった合理的かつ適切な土地利用を図るため必要と判断し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認定した場合、複数の敷地の建築物について敷地面積及び延べ面積をそれぞれ合算して容積率制限を適用できることとなった。



②密集市街地等で老朽建築物の建替を促進するための建ぺい率規制の緩和

　隣地境界線から後退して壁面線の指定等がある場合において、当該壁面線等を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、その許可の範囲内で、建築基準法第５３条第１項から第３項までの限度を超えるものとすることができるものとなった。



③地区計画の適用の一般化。

　地区計画は、用途地域が定められている区域においては、必要に応じどのような区域でも策定できることとし、一方、用途地域が定められていない区域においては、土地利用の基本的方向性が定まっていないことから、地区計画の策定の必要が特に高い区域（(イ)事業が行われる区域、(ロ)不

良な街区環境が形成されるおそれがある区域、(ハ)既に良好な街区環境が形成されている区域）において定められることとした。

Ⅱ．都市計画法等の規制による土地価格への影響及び固定資産評価におけるその反映方法について

建築物を建築する際には、都市計画法等により建築物の利用用途・建築形態が規制されるが、これはこれらの規制を行うことにより住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進する等、適正な都市環境を保持しつつ都市の健全な発展と秩序ある整備を図るためである。

不動産の価格を形成する要因について考えてみると、行政的要因、すなわち土地の利用に関する規制は土地価格に影響を及ぼす重要な要因である。

そもそも固定資産評価は各画地の適正な時価を求めるものであるから、土地価格に影響を及ぼす都市計画法等の規制は固定資産税の宅地の評価の一連の評価の流れのなかで考慮されるべき事項のひとつである。

そこで、固定資産評価基準に則り市街地宅地評価法及びその他の宅地評価法において、都市計画法等の規制の影響について考えてみることにする。

都市計画法等の規制の影響は地域単位でとらえることのできる、すなわち、「面的」に一定の場合もあれば、路線単位や画地単位、すなわち「線的」、「点的」に異なる場合もある。そこで、ここでは、「面的影響」・「線的影響」・「点的影響」に分けて考えることにする。

１．面的影響（地域単位）

不動産の特徴のひとつに不動産の地域性があるが、不動産鑑定評価基準によれば、「不動産は、不動産の地域性として述べられているように、個々のものが単独で機能し、独立してその価格が定まるものではなく、他の不動産とともに用途的に同質性を有する一定の地域を構成してこれに属するを通常とするものであり、その地域は、その規模、構成の内容、機能等の面においてそれぞれ他の地域と区別されるとともに各々の地域ごとに一定の価格水準の形成がなされるという特性を有している。」としている。

すなわち、多数の価格形成要因の相互作用の結果として一定の価格水準を形成する地域が構成されることとなるものであり、この地域内においては、価格形成要因としての建築規制についてもほぼ共通となる傾向にある。

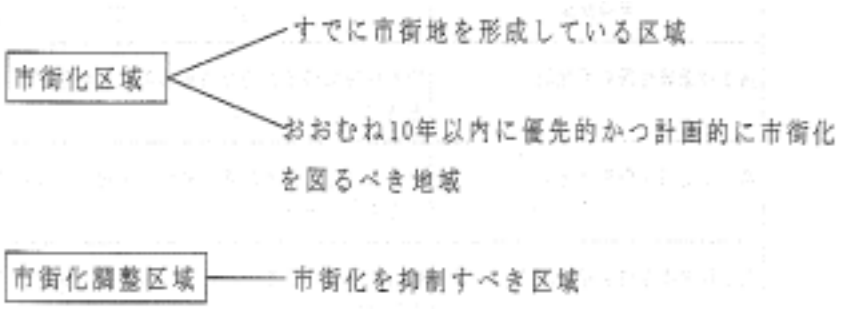
面的にその影響を捉えることができる建築規制については、固定資産税の評価においては、主として用途地区区分及び状況類似地域の区分において考慮されるべきものである。

なお、線的、あるいは点的に建築規制が異なることにより、その影響を路線単位、あるいは画地単位で捉えることが適当な場合には次項２．及び３．で考察することとする。

これには、以下のものがあげられる。

・市街化区域／市街化調整区域（従来からの制度）

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することができる。（三大都市圏等は区分しなければならない。）



◎　評価上の留意点

市街化調整区域は、開発行為及び建築行為についての規制内容が複雑、かつ、厳しいため、評価にあたっては十分留意すべきである。そのため、詳細については、次章IIIで考察する。

・用途地域（従来からの制度）

都市計画法に定められる用途地域には、12種（下表参照）があり、都市計画ではこのうち必要なものを定める。建築基準法により用途地域の種別に対応した建築規制がある。

用途地域	内　　容
第１種低層住居専用地域	低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第２種低層住居専用地域	主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第１種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第２種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域
第１種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域
第２種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域
準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するため定める地域
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
商業地域	主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域
準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める地域
工業地域	主として工業の利便を増進するため定める地域
工業専用地域	工業の利便を増進するため定める地域

◎　評価上の留意点

固定資産評価においては、市街地宅地評価法の用途地区の定義において、用途地域及び容積率との関係がのべられている。（下表参照）

したがって、市街地宅地評価法適用区域の用途地区区分を行う際には、これらの関係に留意すべきであり、その他の宅地の評価法適用区域にあっても、これらの考え方を準用すべきである。

固定資産評価における用途地区の定義

用途地区名	定　　義
高度商業Ⅰ	都市内の容積率の高い地区（主として都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率７００％以上の地域）にあって、銀行、商社等の高層（主として８階建以上）の大型オフィスビル、店舗が街

	区を形成し、かつ敷地規模が大きい地区
高度商業Ⅱ	大都市にあっては都心又は副都心、地方都市にあっては都心地域、小都市にあっては中心地域等容積率の高い地区（都市計画法に定める商業地域内でおおむね容積率６００％以上の地域）にあって、中高層（主として６階建以上）の百貨店、専門店舗、金融機関等が連たんする高度小売り商業地区、あるいは中高層の事務所が連たんする高度業務地区
繁華街	都市及びこれに準ずる市街地的形態を有する町村において各種小売り店舗が連たんする著名な商業地あるいは飲食店舗、レジャー施設等が多い歓楽街など、人通りの多い繁華性の高い中心的な商業地区をいい、主として容積率の高い地区にあるが、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）と異なり比較的狭い幅員の街路に中層以下の平均的に小さい規模の建物が連たんしている地区
普通商業	都市計画法で定める商業地域（おおむね容積率が６００％未満）、近隣商業地域内、あるいは、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いに中低層（主として5階建以下）の店舗、事務所等が連たんする商業地区で、高度商業地区（Ⅰ、Ⅱ）、繁華街と比較して資本投下量が少ない地区
併用住宅	商業地区の周辺部（主として都市計画法で定める近隣商業地域内）あるいは第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、準工業地域内の幹線道路（国県道等）沿いにあって住宅が混在するが、小規模の店舗、事務所（低層利用の建物が多い）が多い地区
高級住宅	敷地が広大で、かつ、平均的にみて、一般住宅よりも多額の建築費を要する住宅の宅地が連続集中している地区
普通住宅	主として都市計画法で定める第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域及び準工業地域内であって、主として居住用家屋が連続している地区
家内工業	主として家内工業者の居住する地区をいい、おおむね都市計画法で規定する特別工業地区、準工業地域又は第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域内で、主として家内工業を営む建物の敷地が３００㎡程度までの工場が集中している地区
中小工場	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が９０００㎡程度までの工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中している地区
大工場	主として都市計画法で定める準工業地域、工業地域、工業専用地域内で敷地規模が９０００㎡を超える工場、倉庫、流通センター、研究開発施設等が集中（３画地以上）している地区、あるいは単独で３ｈａ以上の敷地規模のある画地によって形

	成される地区。工業団地、流通業務団地等においては、１画地の平均規模が９０００㎡以上の団地は大工場に該当する。
観光地区	温泉街地区、門前仲見世地区、名勝地区、海水浴場地区等で一般の商業地区とは若干その性格を異にする地区

・　指定容積率（従来からの制度）
　指定容積率とは、建築基準法の規定により定められた建築物の延面積の敷地面積に対する割合に関する制限であり、店舗の売場面積や事務所の執務面積、住宅の居住面積等を生み出す延床面積についての規制である。ただし、前面道路の幅員が狭い場合には、その容積率のすべてを使用できないケースもある（基準容積率の項を参照）。

◎　評価上の留意点
　建物の高層化が進んでいる地域では、指定容積率が高いほど延べ床面積が多くなり、その収益性に大きな影響を与えることから、評価上考慮すべき要因の一つである。
評価においては、指定容積率の指定は、地域的に指定されることから用途地区区分及び状況類似地域（地区）の区分において考慮する必要がある。

・線引き・非線引きの区分（今回の都市計画法の改正部分）
　前記Ⅰ．２．（１）．①で述べたように、今回の改正において線引き、非線引きの選択が都道府県の判断に委ねられることになった。

◎　評価上の留意点
線引きを廃止した場合、従前、市街化区域及び市街化調整区域であったものが非線引き都市計画区域になるため、市街化区域と市街化調整区域との地価水準の開差が将来的には、少なくなってくることが予想されるが、従前、市街化調整区域であった地域は、市街化を抑制されているため、従前、市街化区域であった地域に比べて公共下水道等のインフラ整備等が劣っているため宅地地域としての熟成度が低い場合が通常である。
　したがって、用途地区区分及び状況類似地域（地区）の区分を行うときは、単に、市街化調整区域の法的規制がなくなったということのみでなく宅地地域としての熟成度等も考慮した区分をおこなうべきである。

・開発許可制度の見直し（今回の都市計画法の改正部分）
　前記Ⅰ．２．（１）．②、③で述べたように、今回の改正において、開発許可制度に係る立地基準、技術基準が見直された。

◎　評価上の留意点
　評価にあたっては、市街化調整区域内の立地基準が価格水準に及ぼす影響が大きいことから前記「・市街化区域／市街化調整区域」と同様、章を改めて次章Ⅲで考察する。

・特定用途制限地域（今回の都市計画法の改正部分）
　前記Ⅰ．２．（１）．④で述べたように、今回の改正において非線引き都市計画区域のうち用途地域が定められていない区域（以下「非線引き白地地域」という。）における新たな用途規制手法として「特定用途制限地域」が創設された。

◎　評価上の留意点
　非線引き白地地域は、市街化区域に比べ市街化の圧力が弱い地域であると考えられるが、その指定の有無が価格水準に影響を及ぼすと考えられることから、用途地区区分、状況類似地域（地区）区分の際は、用途地域及び容積率等の考え方に準じて考慮すべきである。

・用途地域を定めてない区域における容積率、建ぺい率等の指定（今回の都市計画法の改正部分）
　前記Ⅰ．２．（１）．⑤で、述べたように、今回の改正において、用途地域を定めてない区域における容積率、建ぺい率等の指定が地域の実情に応じて決定できるようになった。

◎　評価上の留意点
　評価においては、容積率の指定は、価格水準に影響を及ぼす価格形成要因の一つであるから用途地区区分及び状況類似地域（地区）の区分において考慮する必要がある。

・準都市計画区域（今回の都市計画法の改正部分）
　前記Ⅰ．２．（１）．⑥で述べたように、今回の改正において都市計画区域外の区域のうち、市町村が、「準都市計画区域」を指定できることとなった。

◎　評価上の留意点
　準都市計画区域内は、都市計画区域内と同様に、建築基準法等の集団規定が適用され、かつ、用途地域、特別用途地区、風致地区等も指定可能となるので、用途地区区分、状況類似地域（地区）区分の際は、市街化区域内の用途地域及び容積率等の考え方に準じて考慮すべきである。

・地区計画（今回の都市計画法の改正部分）
　都市計画は、相対的にみて、広範囲にわたる土地利用計画の色彩が強い都市計画であるが、この地区計画の制度は、身近な市街地環境の形成、保全という観点から比較的小規模な地区を単位に開発行為、建築行為等をきめ細かく導入しようとするものである。

地区計画	区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し保全するための計画
住宅地高度利用地区計画	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進をはかるため、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行うための計画
再開発地区計画	合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発を実施することが適切であると認められるもの
沿道整備計画	道路、交通騒音により生ずる障害防止と適切合理的な土地利用の促進を図るため、一体的かつ総合的に市街地を整備することが適切だと認められるもの
集落地区計画	農業条件と調和のとれた良好な住環境の確保と適正な土地利用を図るため、当該集落地域の特性にふさわしい整備及び保全を行うことが必要と認められるもの

◎　評価上の留意点
　前記Ⅰ．２．(2)．③で述べたように、今回の改正において地区計画の活用を積極的に行えるようになり、指定数が多くなることが予想されるので用途地区区分、状況類似地域（地区）区分の際は考慮すべきである。

２．線的影響（路線単位）

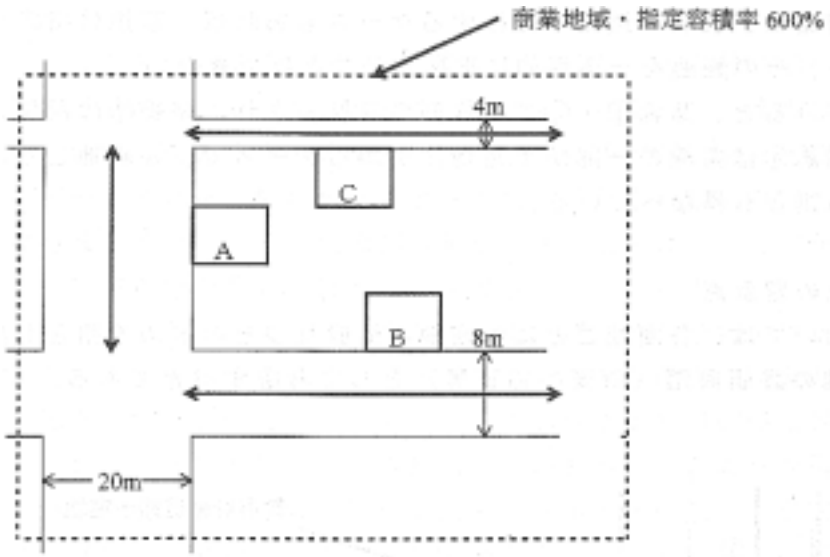
　線的に影響が異なるものは、主として路線価に反映されるべきものである。
これには、以下のものがあげられる。

・基準容積率（従来からの制度）

容積率について、建築基準法では、前面道路の幅員による制限を設けている。これは、敷地の前面道路（２以上の前面道路があるときは、幅員の最大なもの）の幅員が12m未満の場合は、そのメートル数値に10分の6（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、特定行政庁が指定する区域内では、10分の4）を乗じたもの以下でなければならない（５２条１項）という規定で、例えば、商業地域で容積率が600%の敷地でも、前面の道路幅員が6mであれば、容積率（基準容積率）は360%（6m×6/10＝36/10）となってしまう。そのため、高層化の進んだ地域では、指定容積率がすべて使用できる土地と比べ価格はかなり低くなる。容積率は、土地価格に与える影響が大きいことから留意が必要である。なお、この規定には、特定道路（幅員15m以上の道路）に接続する場合の容積率の緩和（５２条３項）の特例がある。

◎　評価上の留意点

容積率の違いが価格水準に影響を及ぼす地域では評価にあたり、前面道路の幅員を考慮した基準容積率を採用し路線価単位でその格差を反映すべきである。（下図参照）



画地	指定容積率	基準容積率	計　算　式
A	600%	600%	
B	600%	480%	8m×6/10＝48/10＜60/10
C	600%	240%	4m×6/10＝24/10＜60/10

３．点的影響（画地単位）

点的に影響が異なるものは、主として画地計算法や宅地の比準表及び市町村長が行う所要の補正により反映されるべきものである。これには、以下のものがあげられる。

・都市計画道路予定地（従来からの制度）

都市計画道路予定地とは、都市計画法による都市計画事業として整備される街路事業等の予定地を言い、その事業の進捗の程度により建築物の建築制限をうける（予定地に指定されると通常２階建以下の非堅固建物しか建築できない）。

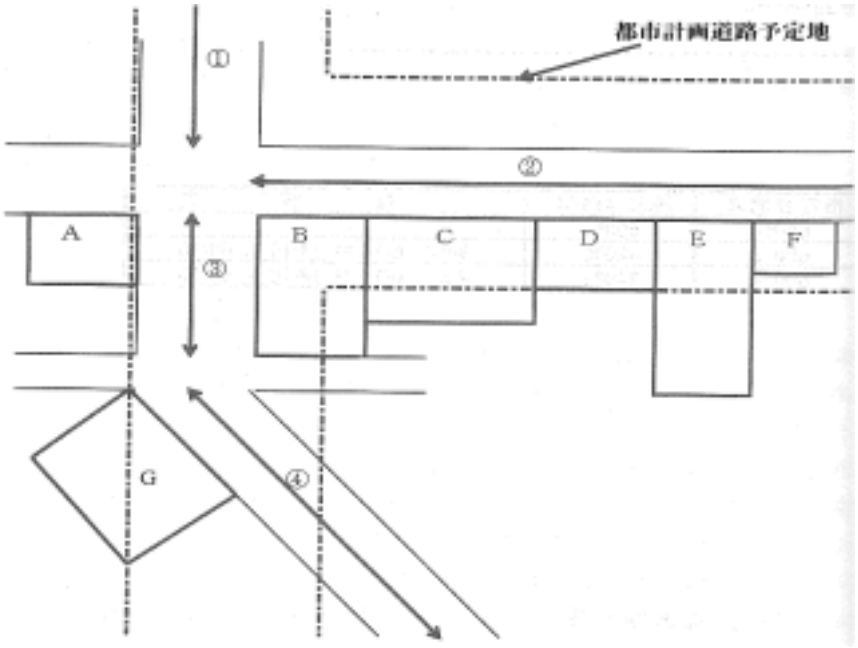
都市計画道路は、現状の道路を拡幅するケースもあれば、新規に指定される場合もあり、その範囲を一律面的に把握することはできない。

下図をみてみると、路線①・③では片側のみ拡幅され、路線②は両側とも拡幅され、

路線④は路線の一部が予定地にかかるケースで、各画地ごとに予定地の占める割合も異なっている。

◎　評価上の留意点

　評価においては、各画地ごとに予定地の位置及びその占める割合も異なるので画地の評価段階（所要の補正等）として考慮すべきである。（下図参照）



なお、都市計画道路予定地の評価に関しては、以下の通達が出されている。

○都市計画施設の予定地に定められた宅地等の評価上の取扱いについて
（昭和50．10.15自治固第９８号東京都総務・主税局長、各道府県総務 部長あて自治省税務局固定資産税課長通達）

　都市計画施設の予定地に対する建築規制又はマンション等中高層の建築物による日照阻害、新幹線・高速道路等による騒音・振動等若しくはその他の要因による生活環境の悪化に伴い、これらの影響を受ける宅地の価格が影響を受けない宅地の価格に比べ低下している事例が見受けられる。

　ところで、新幹線・高速道路等による騒音・振動等に起因してその価格が低下している宅地については、これらの宅地が一定のひろがりをもつた地域に所在するものであるので、現行固定資産評価基準に基づき、当該一定の地域を他の地域と区分して路線価を付設し又は当該地域を他の地域と区分して一の状況類似地区とすることによつて、価格事情に応じた当該宅地の評価を行うことができるものである。

　しかしながら、道路、公園等の都市計画施設の予定地に対する建築規制又はマンション等中高層の建築物による日照阻害に起因してその価格が低下している宅地については、その価格事情を路線価の付設等によって価額に反映させることが困難な場合がある。このような場合には、その価格事情に特に著しい影響が認められるときに限り、当該宅地の評価は、下記により行うこととしても差し支えないので、この旨管下市町村に示達のうえよろしく御指導願いたい。

記

１　都市計画施設（都市計画法第４条第５項（現行第４条第６項）に規定する都市計画施設をいう。）の予定地に定められた宅地については、当該宅地の総地積に対する都市計画施設の予定地に定められた部分の地積の割合を考慮して定めた３割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする。

２　日照阻害を受ける住宅地区の宅地については、日照阻害の原因となる中

高層の建築物の高さ及び当該建築物による日影時間等を考慮して定めた２割を限度とする補正率を適用して、その価額を求めるものとする。
３　なお、都市計画施設の予定地に定められた宅地又は日照阻害を受ける住宅地区の宅地が「その他の宅地評価法」を適用する地域内に所在する場合には、上記１、２に準じて定めた比準割合を適用して、その価額を求めるものとする。

今回、平成１２年度評価替えに関する土地の補正の実施状況において、人口５０万人以上の公共団体（２１団体）を抽出し、都市計画道路予定地についてどのような補正が行われているか集計した。
集計結果は以下のとおりで、ほとんどの市町村で通達に基づく補正が行われている。

通達に基づく補正を行っている・・・・・・・19団体
特に補正を行っていない・・・・・・・・・・ 2団体

・日照阻害（従来からの制度）
近年の市街地における土地利用の過密化や市街地価格の上昇に伴って、建築物の中高層化などの土地利用の高度化が急速に進行している。 そのような中で市街地における中高層建築物が敷地の周辺に生ずる日影によって、日照を阻害される土地が生じることがある。これらについて建築基準法では、市街地における環境の確保を図るため、日影による中高層建築物の高さの制限（一般に「日影規制」と呼ばれている。）が規定された。
日影は、日照を遮えぎる中高層建築物の高さ、形状、位置等により、状況が異なり、また、太陽高度及び太陽方位（そのいずれも建築物の経緯度、季節、時間等に関係する。）により、時々刻々変化する複雑な現象である。
建築基準法第５６条の２では、まず、その対象として第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域の９用途地域並びに用途地域の指定のない区域をとりあげ、次に日影時間を制限すべき（換言すれば、日照を確保すべき）水平面を、用途地域の特性に応じて設定し、これに対する冬至日の真太陽時における一定時刻の間に生ずる日影時間を制限する手法を用いている。
真太陽は、その土地で太陽が真南に来たとき（南中）を、正午とした時刻であり、次式のように中央標準時に均時差及びその土地の経度に基づく数値を加えることにより求められる。

$$\text{真太陽時} = \text{中央標準時} + \text{均時差} + \frac{L - 135^\circ}{15^\circ} \text{（時）}$$

注：Ｌはその土地の経度

具体的には、地方公共団体が、規制を課すべき区域（「対象区域」という。）を、条例で指定し、かつ、日影時間の制限の区分を、それぞれの条例で指定することにより、適用されることとなる。（建築物の高さは、地盤面から測定する。一定の階段室等屋上突出部分は、５ｍまで算入しない。建築基準法施行令第２条）

◎　評価上の留意点
日照阻害については、建築基準法で日影規制が規定されているが、個々の画地により日照の程度が異なるため、全く日照阻害のない画地と日照　阻害のある画地とでは居

住の快適性に差異を生じる。
したがって、評価においては各画地ごとに日照阻害の程度を考慮して画地の評価段階（所要の補正等）において考慮すべきである。

○日照阻害を受ける住宅地区の宅地の評価要領
（昭50.10.15東京都総務・主税局長、各道府県総務部長宛　自治省税務局固定資産税課長内かん）
日照阻害を受ける住宅地区の宅地が下表(1)欄に掲げる地域（都市計画法第８条第１項第１号に掲げる地域をいう。）に存する場合において、同表(2)欄に掲げる中高層の建築物（建築基準法第２条第１号に規定する建築物をいう。）により、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、当該宅地の中心点の同表(3)欄に掲げる平均地盤面からの水平面の高さにおける日影時間が同表(4)欄に掲げる時間以上であるときは、当該宅地の評点数は、画地計算法を適用して求めた評点数から当該評点数にそれぞれ同表(5)欄に掲げる補正率を乗じて得た評点数を控除して算出するものとする。

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
地　域	日照阻害の原因となつている中高層の建築物	(2)の建築物の平均地盤面からの高さ	日影時間	補正率
第1種住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	4時間	0.1
			6	0.2
第2種住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	4	0.1
			6	0.2
上記以外の地域	同　　上	同　　上	5	0.1
			7.5	0.2

今回、平成１２年度評価替えに関する土地の補正の実施状況において、人口５０万人以上の公共団体（２１団体）を抽出し、日照阻害についてどのような補正が行われているか集計した。
　集計結果は以下のとおりで、多くの市町村で補正が行われている。

内かんどおりの補正をおこなっている・・・・１１団体
独自の補正を行っている・・・・・・・・・・　６団体
補正を行っていない　　・・・　４団体

独自の補正を行っている市町村の主な例は以下のとおりである。

（A市）

地　域	日照阻害の原因となつている中高層の建築物	阻害建物の平均地盤面からの高さ	日影時間	補正率
普通住宅及び併用住宅地区	地上階数５階以上で高さ15mを越える建築物	―	4～6時未満	0.1
			6時間以上	0.2

（B市）

	日照阻害の原因		左の地点における冬至日の真太	

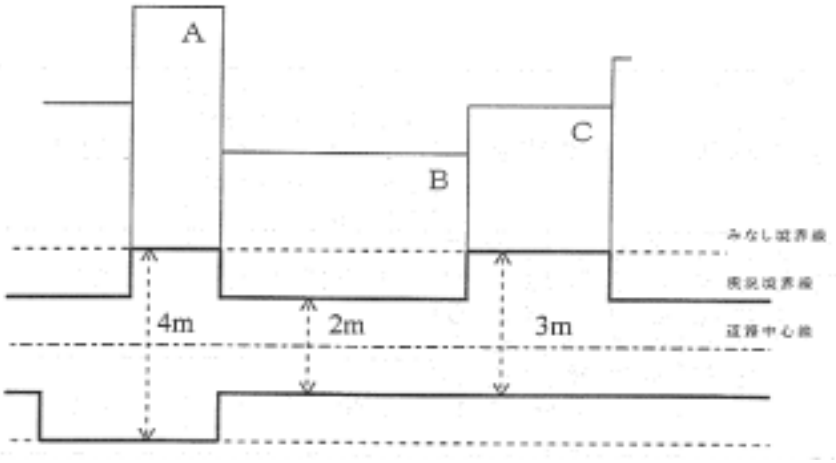
地　域	となっている中高層の建築物	測定地点	陽時による午前8時から午後4時までの日影時間	補正率
第一種・第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを越える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	阻害を受けている画地の中心点における左の建築物の平均地盤面から1.5mの高さの地点	3時間以上	0.1
			5時間以上	0.2
第一種・第二種中高層住居専用地域	高さが10mを越える建築物	阻害を受けている画地の中心点における左の建築物の平均地盤面から4mの高さの地点	3時間以上	0.1
			5時間以上	0.2
上記以外の地域			4時間以上	0.1
			6.5時間以上	0.2

（C市）

地　域	日照阻害の原因となっている中高層の建築物	(2)の建築物の平均地盤面からの高さ	日影時間	補正率
第一種低層住居専用地域第二種低層住居専用地域	軒の高さが7mを越える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5m	4時間以上	0.1
			6時間以上	0.2
第一種中高層住居専用地域第二種中高層住居専用地域	高さが10mを越える建築物	4m	4時間以上	0.1
			6時間以上	0.2
上記以外の地域	同上	同上	5時間以上 7.5時間以上	0.1 0.2

・セットバック（従来からの制度）

　建築基準法第3章においては、「道路」を原則として４m以上（特定行政庁が指定する区域内においては６m以上）のものに限定しているが、同法第３章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員４m未満の道で特定行政庁の指定したものについては、この例外として「道路」として扱われている。このような道路を実務上「２項道路」というが、「２項道路」に沿接する宅地については、その中心線から２mの線が道路境界とみなされるために、「セットバック部分」と呼ばれる敷地の後退部分を生じ、建替え時等にそれが具体化する。



◎　評価上の留意点

「２項道路」については、道路の中心線から水平距離２ｍの線までセットバックしなければならないので、この分有効に利用できる宅地としての面積は減少する。これは、鑑定評価においては、画地条件として扱われる（個別的要因として個性率で処理される）ことが多いが、地域の標準的な道路幅員が４ｍ未満と判断される場合には、地域要因（街路条件等）として標準価格の要素のなかに組み込まれることがある。この点については、固定資産評価では、画地条件と画地以外の条件を、前者は画地計算で、後者は路線価付設で考慮すべきとしていることとの関係において問題となる場合がある。

たとえば、主要な街路（標準宅地の沿接する路線）が４ｍであり、同一状況類似地域内のその他の路線が３ｍである時に路線価をどのように付設すべきかが問題となる。この場合においては、あくまでも街路条件としての格差で比較するか、あるいは、セットバック部分を含むことの格差を加えて比較するかという問題も生じることとなる。

道路幅員の広狭については、既に述べたように基本的には街路条件の問題であるので、街路条件としての格差で主要な街路とその他の街路を比較することについては問題ない。

しかし、一方が４ｍ未満の場合はセットバック部分を含むか含まないかという問題が絡んでくる。セットバック部分を含むことは画地条件とみなされるから画地計算の方で考慮すべきだという考え方が成り立つ。

つまり、路線価付設においては、街路条件としては、街路の幅員・構造等を考慮して、セットバック部分の減価は画地計算で反映させるという方法が考えられる。この場合画地ごとにセットバック部分を考慮するため、大量な画地について全て確認できるかどうかという問題もある。

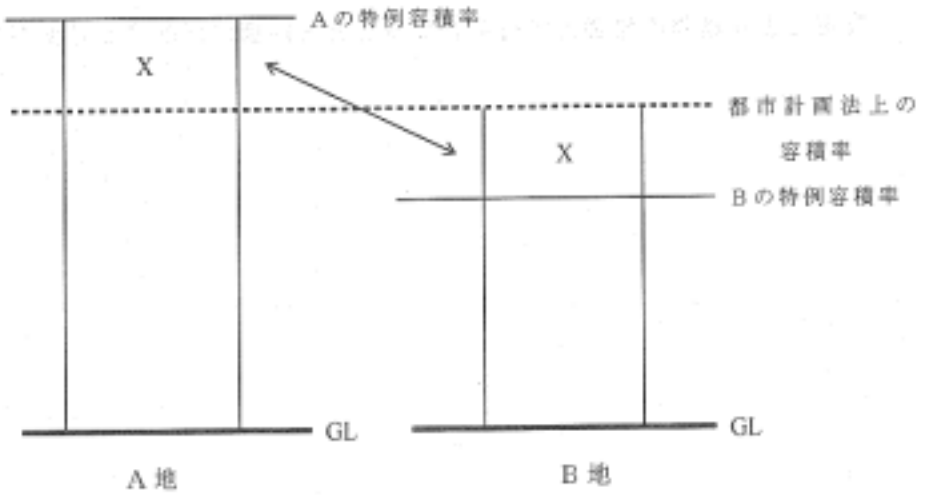
そのため、セットバック部分の平均的な減価分を路線価付設の際に織り込む方法も考えられること等に留意すべきである。

・特例容積率制度（今回の都市計画法の改正部分）

前記Ⅰ．２．(2)．①で述べたように、今回の改正において商業地域内の一定区域内を都市計画で定め、当該区域内では、隣接しているか否かにかかわらず、未利用容積の移転が可能となった。

特例容積率適用区域内の２以上の敷地に係る土地所有者等は、特定行政庁に対して特例容積率の限度の指定を申請することができる。この場合申請者は特例敷地についての利害関係者（所有権者・借地権者・抵当権者等）の同意を得なければならない。

特例容積率の限度の指定を簡単に図示すれば以下の図のとおりである。



A地の面積×A地の特例容積率＋B地の面積×B地の特例容積率

≦

A地の面積×A地の都市計画法上の容積率＋B地の面積×B地の都市計画法上の容積率

なお、特例容積率適用区域制度に係る特例容積率の指定の確認の方法は、その適用を受ける敷地の位置を特定行政庁が公告し、その内容を表示した図書を市役所等で、一般の縦覧に供することを法律上定めている。

◎　評価上の留意点

特例容積率の指定は土地に帰属するもので、申請した所有者等により特例容積率指定の取消申請を行わない限り、建物の消滅及び第三者への土地所有権の移転があったとしても変更されない。

したがって、当該土地の評価にあたっては、前述した基準容積率同様、容積率の違いが価格水準に影響を及ぼす地域では評価にあたり、特例容積率を指定された画地単位でその格差を反映する必要がある。

・建ぺい率の緩和（今回の都市計画法の改正部分）

前記Ⅰ．２．(2)．②で述べたように、今回の改正は、建替えに際し建築物の後退が必要となる４m未満の狭隘道路が多い密集市街地において、老朽化した建物の建替えを促進するために、建ぺい率を緩和し、従前の床面積を確保することが目的である。

◎　評価上の留意点

通常、評価においては、敷地規模が極めて小さく建物の建築に支障を及ぼす場合以外は、建ぺい率より容積率がどのくらい使えるかによって、価格差を反映していることが多い。しかし、敷地規模が過小のため建物の建替えが不可能な画地として、何らかの補正を行っている場合には、今回の改正により建物の建替えが可能となることを評価に反映する必要がある。

主な建築規制とその考慮

宅地の評価方法 / 建築規制	市街地宅地評価法			その他の宅地評価法	
	用途地区 状況類似地域	路線	画地	状況類似地区	画地
	面	線	点	面	点
・市街化区域／市街化調整区域の区分	○			○	
・用途地域	○			○	

・指定容積率	○			○	
・基準容積率		○			○
・都市計画道路予定地			○		○
・日照阻害			○		○
・セットバック		○	○		○
＊線引き・非線引きの区分	○			○	
＊開発許可制度の見直し	○			○	
＊特定用途制限地域	○			○	
＊用途地域を定めていない区域における容積率、建ぺい率等の指定	○			○	
＊準都市計画区域	○			○	
＊地区計画	○			○	
＊特例容積率制度			○		○
＊建ぺい率の緩和			○		○

表中＊は今回の都市計画法の改正部分　・は従来からの制度

Ⅲ．市街化調整区域における開発許可制度の立地基準の見直しによる市街化調整区域内の宅地への影響

今回の都市計画法等の改正における大きな変更点として、いわゆる「既存宅地」制度の廃止があるが、これは固定資産評価にも大きく影響するため章を改めて詳細に検討することとする。
ここでは、現時点（改正法・施行前）と改正法・施行後とに分けて検討を行った。

１．改正法・施行前の市街化調整区域内の宅地の分類

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるが、一定の条文・条項に係る条件に合致すれば、開発行為又は建築行為が可能である。（参考資料３・４参照）
すなわち、市街化調整区域内の土地は、市街化区域の土地と異なり、建築物の建築等において、用途の制限や所有権移転に伴う制約等を受けることになる。市街化調整区域内の宅地を形成過程から大きく分類すると、市街化区域及び市街化調整区域の線引き前から存する宅地と、線引き後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地に分類される。本件では、これら市街化調整区域の宅地について、過去の開発許可件数及び開発面積等に基づき代表的な宅地として以下の(1)～(6)に分類し、用途の変更・建替えの可否という２要件に着目して、検討を行った。

(1)　既存宅地

既存宅地とは、都市計画法（以下「法」という。）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う。（なお、既存宅地という用語は、法令上の用語として定義されたものではない。）

条文：法第４３条第１項第６号
法第４３条第１項
何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第２９条第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第２９条第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。
同条同項第６号
次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更
イ　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っておおむね５０以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。
ロ　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すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事の確認をうけたものであること。

通達（昭和５７年７月１６日建設省計民発第２８号）抜粋
二、法４３条第１項第６号の規定の運用について
(1)同号イの要件について
イ　市街化区域との近接要件については、当該市街化調整区域の規模、奥行きその他の態様、市街化区域との位置関係、集落の形成の状況等に照らし実情に即した運用を行うこと。

ロ　「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」の要件については、地形、地勢、地物等の状況及び文教、公益、利便、交通施設等の利用状況等に照らしその一体性を判断すること。
ハ　「おおむね５０以上の建築物が連たんしている地域」の要件については、建築物の敷地が、一定の間隔で連続して存在し、又は一定の区域の範囲内に集中して存在することにより相当程度の集落が形成されているか否かにより判断すること。
(2)同号ロの要件について
イ　確認に当たっての基本的資料は、土地登記簿、固定資産課税台帳によるものとするが、その他の諸資料、状況等に照らし市街化調整区域とされた時点における土地の現況が宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地については、確認を行って差し支えない。

(3)確認に係る予定される建築物に対する指導について
確認を行った土地における予定される建築物の用途、規模等については、当該土地の存する市街化調整区域の集落の土地利用の現況及び隣接又は近接する市街化区域の用途地域等と整合が図れるようその内容について指導すること。

通達（昭和５７年７月１６日建設省計民発第３１号）抜粋
十三、局長通達記二の(3)「確認に係る予定される建築物に対する指導」 について
既存宅地の確認を行った土地において、当該既存宅地が工場跡地その他一の建築物の敷地としては過大であり開発行為を伴わない建築行為のみで対応させることとした場合、いわゆる旗竿開発その他都市整備上及び居住環境上不整形な土地利用を招来することとなるもの等については制度全般との整合を図るため法第３４条第１０号ロの規定により開発許可を行い、道路その他必要な公共施設等を整備させるよう指導しても差し支えないこと。
この場合においては、必要に応じて法第４１条の規定を適用する等により、当該開発区域の規模、開発行為の目的、周辺の地域との関係等に照らし適切な建築物となるよう措置すること。

（既存宅地確認基準の例）

自治体	近　接　要　件	50戸連たんの範囲	隣 棟 間 隔
A県	市街化区域から1㎞以内	半径100mの円の範囲内	原則50m以内（既存建築物の敷地との間隔は25m以内）
B市	特にない	半径100mの円の範囲内	50m以内
C県	市街化区域から500m以内	半径100mの円の範囲内	50m以内
D県	特に基準は定めないが、法（通達）の趣旨に従って、適切な判断を行う。		

(2)線引き前からの宅地
線引き前からの宅地とは、特に法令上の規定はないが、宅地の形成過程で分類すると線引き前から存する建築物の敷地で既存宅地以外の宅地をいう。

(3)市街化調整区域内団地の宅地
市街化調整区域内団地の宅地とは、法第３４条第１０号イの規定により、市街化区域及び市街化調整区域の線引き後に市街化調整区域内等に開発された中・大規模団地の宅地をいう。

条文：法第３４条第１０号イ

法第３４条
　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続きが同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号の一に該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。
同条第１０号イ
　前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの
　イ　開発区域の面積（開発区域が市街化調整区域の内外にわたるときは、その全体の面積）が政令で定める面積を下らない開発行為で、市街化区域における市街化の状況等からみて当該申請に係る開発区域内において行うことが当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上に支障がないと認められるもの

条文：都市計画法施行令（以下「令」という。）第３１条
法第３４条第１０号イの政令で定める開発区域の面積は、２０haとする。ただし、都市計画区域における人口、産業、土地利用等の態様に照らし、これによることが不適当であると認められるときは、都道府県知事は、都道府県の規則で、産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為につき、区域及びその目的又は種別を限り、５ha以上２０ha未満の範囲内で、その面積を別に定めることができる。

(法第34条10号イに該当する開発案件)

許　可 年　月	開　発　主　体	開発区域	開発区域 面　積	備　　考
埼玉県 85年6月	伊藤忠不動産	幸手市	40.7ha	住宅(幸手市 イトーピア)
千葉県 86年10月	フジタ、トーメン	千葉市 四街道市 (参考資料6)	121.2ha	東京情報大学、 研究所、住宅
東京都 90年4月	桑沢学苑	八王子市	10.2ha	東京造形大学
神奈川県 90年10月	三井不動産	横須賀市 葉山町	206.6ha	湘南国際村 (住宅、研究所、研修所、ホテル、店舗、小学校)

(4)分家住宅の敷地
　分家住宅の敷地とは、法第34条第10号ロ、法第43条第1項及び令 第36条第1項第3号ハの規定の運用について、「通常原則として許可してさしつかえないものと考えられるもの」として、昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号、建設省都計発第156号で、列挙されたもの (参考資料3、1の(2)の(注5)の(a)～(h)参照)で、市街化調整区域内において、継続して生活の本拠を有する世帯の二男、三男等が分家する場合の線引き後の宅地をいう。

条文：法第34条第10号ロ
　法第34条
　　省略(前記1の(3)参照)
同条第10号ロ

　前各号に掲げるもののほか、次のいずれかに該当する開発行為で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの。

ロ　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの

条文：法第43条第1項
　　省略(前記1の(1)参照)

条文：令第36条第1項第3号ハ
　令第36条第1項
　都道府県知事は、次の各号に該当すると認めるときでなければ、法第43条第1項の許可をしてはならない。
同条同項第3号ハ
　当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。
　ハ　当該建築物又は第一種特定工作物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において建築し、 又は建設することが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

通達(昭和57年7月16日建設省計民発第31号)抜粋
　一　局長通達記の一の(1)のイ「農家の二、三男が分家する場合の住宅等」について

(1)　局長通達記の一の(1)のイの趣旨を踏まえ「農家の二、三男が分家する場合の住宅等」に関する事務の具体的運用に当たっては次に掲げるところに留意すること。

イ　許可の対象となる土地については、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続いていわゆる本家たる世帯が保有している土地であることを原則とするが、当該市街化調整区域に関する都市計画の決定後農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)による農業振興地域内にある土地の交換分合により取得した土地等についてはこれに含めて差し支えないこと。

ロ　許可は原則として既存集落又はその周辺の地域において行うことが望ましいこと。

ハ　許可を受け得る者の範囲については、その趣旨に沿う者であれば二、三男に限らず合理的事情の存する世帯構成員一般として差し支えないこと。この場合における「合理的事情の存する世帯構成員」とは、民法(明治 29年法律第89号)第725条に定める親族の範囲に該当する者であって原則として相続又は贈与により当該土地の所有権等を取得するいわゆる本家の世帯構成員であったものであるので、いわゆる跡取りを含むほか、娘むこ予定者も世帯構成員であった娘と一体として認めて差し支えないこと。
　また、Uターン等に係る者の地域への定住を阻害する必要はなく、許可を受け得る者の範囲については、従前同一の世帯構成員として同居の事実があれば足り、許可申請の時点において必ずしもいわゆる本家に同居している場合に限る必要はないこと。

ニ　なお、地域によっては分家住宅の名目であれば半ば自動的に許可されるとの申請事例も見受けられるが、許可に当たっては、例えば、結婚その他独立して世帯を構成する合理的事情、勤務地、予定建築物の規模等の適正さ、過去における同様の申請の有無等に照らして必要性及び確実性を判断すること。

(2)　また、いわゆる本家たる世帯が非農家の場合であっても市街化調整区域における既存集落及びその周辺の地域に当該市街化調整区域に関する都市計画の決定前から引き続きその生活の本拠を有しているいわゆる本家が当該市街化調整区

域に関する都市計画の決定前から保有していた土地において新たに世帯を分離する合理的事情が存する場合についてまで一律にこれを排除する趣旨ではないので、農家の分家に係る(2)のイからニまでに掲げる要件の判断を含め、個別具体的に判断してやむを得ないものと認められる場合には許可して差し支えない場合もあること。

(5)集落サービス店舗の敷地
　集落サービス店舗の敷地とは、法第34条第1号、法第43条第2項及び令第36条第3号イの規定に基づき、市街化区域及び市街化調整区域の線引き後に開発又は建築された、日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業、はり・灸・按摩業、自動車修理業等の店舗の敷地をいう。

条文：法第34条第1号
　法第34条
　　省略(前記1の(3)参照)

同条第1号
　当該開発区域の周辺において居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行なう開発行為

条文：法第43条第2項
　前項の規定による許可の基準は、第33条及び第34条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める

条文：令第36条第1項第3号イ
　令第36条第1項
　　省略(前記1の(4)参照)

同条同項第3号イ
　許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

　イ　法第34条第1号から第8号の2までに規定する建築物又は第一種特定工作物(参考資料4,1の(2)参照)

通達(昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号、建設省都計発第156号)抜粋

二　個別的事情について

　４　法第34条の運用について
　本条は、市街化調整区域において例外的に認められる開発行為を規定 したものであり、開発許可制度のポイントをなす規定であるので、その適正な運用についてとくに留意すること。各号の運用に関しての基準は、 次のとおりであるが、処分にあたっては、各号該当の有無について、十分慎重な審査を行なうこと。

(1)第1号について

イ　本号は、その趣旨から、当該開発区域の周辺の市街化調整区域に居住する者を主たるサービス対象とすると認められるものに限定すべきものと解されるので、著しく規模の大きい店舗等は、この点からチェックすること。

ロ　日常生活に必要な物品の小売業又は修理業、理容業、美容業等が考えられるが、当該地域の市街化の状況に応じて、住民の利便の用に供するものとして同種

の状況にある地域においては通常存在すると認められる建築物の用に供する開発行為は、許可してさしつかえない。従って、ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド(主としてその周辺の市街化調整区域内に居住する者の需要に応ずるとは認められないもの、例えば、高速自動車国道又は有料道路に接して設置されるガソリンスタンドならびに自動車用液化石油ガススタンド等を除く)農林漁業団体事務所、農機具修理施設、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱うこと。

(6)農林漁業に従事する者の居住用宅地

　農林漁業に従事する者の居住用宅地とは、法第29条第2号後段の規定により、開発許可の適用除外となる開発行為として、市街化区域及び市街化調整区域の線引き後に建築した、当該業務に従事する者の居住の用に供する建築物の敷地をいう。

条文：法第29条第2号
　法第29条
　　市街化区域又は市街化調整区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

同条第2号
　　市街化調整区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行なうもの

条文：令第20条
　法第29条第2号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。
　　1号から5号省略(参考資料4,1の(注2)参照)

通達(昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号、建設省都計発第156号)抜粋

二の2の(2)令第20条ついて
　　ハ　第5号には、第1号から第4号までに掲げるものに該当しないもので、農業、林業又は漁業の用に供する建築面積90平方メートル以内の建築物が該当するが、農業、林業又は漁業の範囲については、それぞれ日本標準産業分類A－農業、B－林業、狩猟業、C－漁業、水産養殖業の範囲を基準とすること。季節的なものであっても該当するものとするが、家庭菜園等生業として行なうものではないと認められるものは、該当しないものとすること。

二の2の(3)農業、林業又は漁業を営む者について
　　上記(2)ハの基準により農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事する者をいうものとし、この場合において
　イ　被傭者を含むものとする。
　ロ　兼業者を含むものとする。
　ハ　臨時的と認められる者は含まないものとする。
　ニ　当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。
　ホ　世帯員のうち一人以上の者がこれらの業務に従事するものであれば足りるものとする。

２．都市計画法の規制による整理

選択した市街化調整区域内の宅地の分類について、用途の変更・建替えの可否の2要件で整理すると以下のとおりである。

要件 宅地の分類	用途変更	同一用途の建替え	
		本人及び 一般承継人	特定承継人
(1)既存宅地	可	可	可
(2)線引き前からの宅地	不可	可	可(注1)
(3)市街化調整区域内団地の宅地	不可	可	可(注1)
(4)分家住宅の敷地	不可	可	可(注2)
(5)集落サービス店舗の敷地	不可	可	可(注1)
(6)農林漁業に従事する者の居住用宅地	不可	可	可(注2)

「一般承継人」とは、相続人のほか、合併後存続する法人(吸収合併の場合)又は合併により新たに設立された法人(新設合併の場合)をいう。

「特定承継人」とは、他人の権利を個々的に取得した者をいい、売買などにより権利を取得した者をいう。

(注1)
これらの建物の建替えについては、法第43条第2項及び令第36条第1項第3号ハの規定の運用について示された施行通達(昭和57年7月16日建設省計民発第28号)に例示される「既存建築物の建替」に該当することから、建替えすることができる。

条文：法第43条第2項
省略(前記1の(5)参照)

条文：令第36条第1項第3号ハ
省略(前記1の(4)参照)

通達(昭和57年7月16日建設省計民発第28号)抜粋
一の(2)施行通達において列挙されていない事例の取扱について
イ　法第34条第10号口及び令第36条第1項第2号(現行3号)
ハの規定の適用に関して施行通達二の4の(6)において「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」と定められているものは、一般的にみてこれらの規定を適用して許可することが考えられる事例を例示的に列挙したものであり、これら以外の事例 についても地域の特性、杜会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討して許可することは差し支えないので、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図ること。

ロ　イの趣旨を踏まえ、例えば次に掲げるような事例については、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ばさない限り、施行通達記二の4の(6)に

掲げる事例と併せて積極的に法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えないこと。

(イ)省略(参考資料4,1の(2)の(注5)の(i)参照)
(ロ)省略(参考資料4,1の(2)の(注5)の(j)参照)
(ハ)既存建築物の建替
(ニ)省略(参考資料4,1の(2)の(注5)の(l)参照)
(ホ)省略(参考資料4,1の(2)の(注5)の(m)参照)

(注)施行通達記二の4の(6)に掲げる事例
昭和44年12月4日建設省計宅開発第117号、建設省都計発第156号で、「通常原則として許可して差し支えないものと考えられるもの」として列挙された行為。
(参考資料4,1の(2)の(注5)の(a)～(h)参照)

通達(昭和57年7月16日建設省計民発第31号)抜粋
六　局長通達記一の(2)のロの(ハ)「既存建築物の建替」について

(1)　従前の自己用住宅の敷地が著しく過小である場合等格段の事情がある場合を除き、従前の建築物の敷地の範囲内で行われるものであること。
(2)　原則として従前の建築物と同一の用途であること。
(3)　規模、構造、設備等が従前のものに比較して過大ではなく、かつ、周辺の土地利用の状況等からみて適切なものであること。
なお、建替後の床面積の合計が従前の建築物の床面積の合計の1.5倍以下であるものについては、従前の構造及び用途がほぼ同一であれば、許可を要しない「改築」として取り扱って差し支えないこと。

(注2)
分家住宅及び農林漁業従事者の居住の用に供する建築物の許可等は、申請人の状況(分家又は農林漁業従事者であるか否かなど)を、勘案して適否が決定され、多分に属人的なものである。このため、売買等による特定承継人に対しては、この属人的な効力が及ばず、これらの住宅は、いわゆる分家住宅等ではなくなる。
ただし、案件ごとに諸事情を勘案のうえ、「既存建築物の建替」として、建物の建替えが認められる場合がある。

通達(平成10年7月1日建設省経民発第40号)抜粋
一　都市計画法(以下「法」という。)第34条第10号ロ及び都市計画法施行令(以下「令」という。)　第36条第1項第3号ハの規定の運用について
法第34条第10号ロ及び令第36条第1項第3号ハの規定の運用については、施行通達記二の4の(6)、57年通達記一の(2)のロ、61年局長通達記一等において、一般的にみてこれらの規定を適用して許可することが考えられる事例を例示的に列挙しているところであるが、これら以外の事例についても、地域の特性、社会経済の発展状況の変化、市街化区域を含めた市街化の状況、市街化区域と市街化調整区域に係る区域区分の態様等の事情を総合的に勘案し、当該開発行為又は建築行為の目的、位置、規模等を個別具体的に検討して許可することは差し支えないので、地域の実情に沿った円滑な制度の運用を図られたい。
この趣旨を踏まえ、例えば、次のような事例についても、やむを得ない事情が認められ、周辺の土地利用に支障を及ばさない限り、法第29条又は第43条の規定による許可が相当か否かの審査の対象として差し支えないと考えられるので、適切な運用を図られたい。
イ　既存の土地利用を適正に行うため最低限必要な管理施設の設置
ロ　既存の住宅の増築のためやむを得ない場合の敷地拡大
ハ　法に基づく許可を受けて建築された後相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更

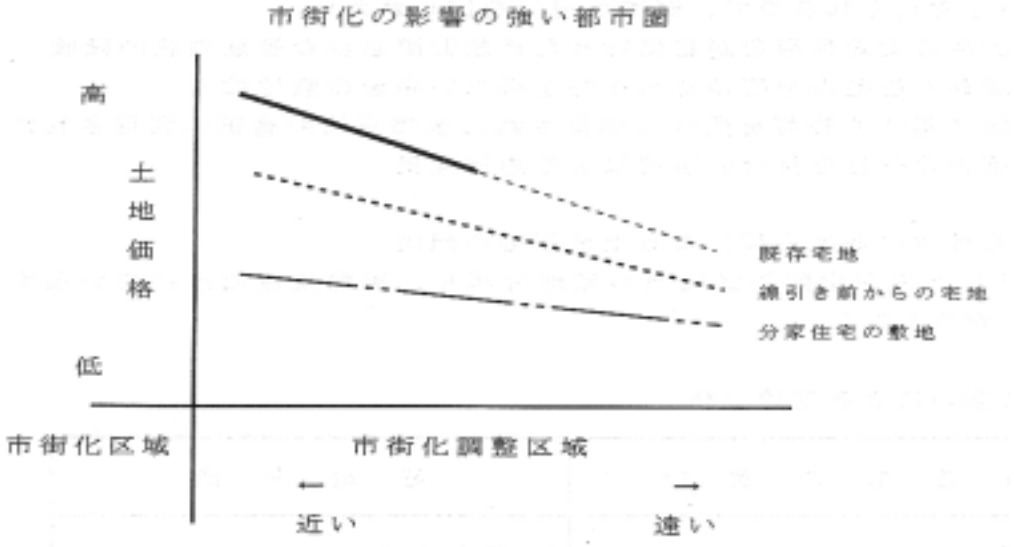
３．改正法・施行前の宅地分類による土地価格の傾向

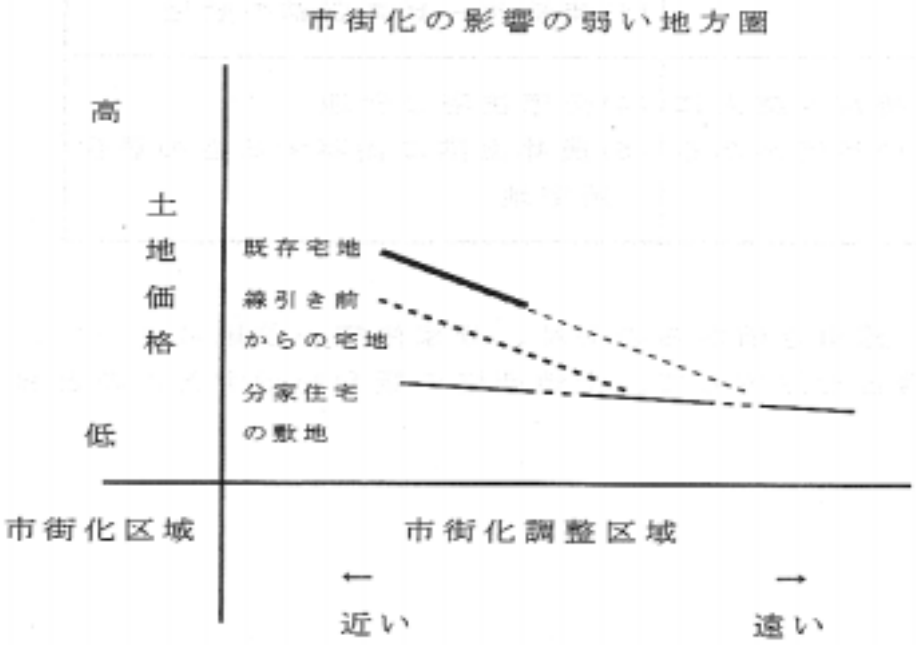
前記2で示した市街化調整区域内の宅地分類を、法的規制の違いで分類すると以下のとおりである。

(法的規制の違いによる宅地分類)

法的規制の違い	宅地分類
用途変更が可能	(1)既存宅地
同一用途の建替えは認められる	(2)線引き前からの宅地 (3)市街化調整区域内団地の宅地 (5)集落サービス店舗の敷地
同一用途の建替えでも、特定承継人による場合は、やむを得ない事情がある場合に認められる	(4)分家住宅の敷地 (6)農林漁業に従事する者の居住用宅地

このうち、既存宅地、線引き前からの宅地、分家住宅の敷地について、建物が専用住宅である場合を想定して、土地価格の概念を示すと次のとおりである。





４．改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地の分類

(1)開発許可制度の立地基準の見直し

①市街化調整区域内において,市街化の進行しつつある一定の既存集落等の区域を条例で定め、周辺環境と調和する住宅等を許容する。

②既存宅地における建築行為については許可制に移行する。

(2)改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地の分類

前記1の市街化調整区域内の宅地の分類で述べたとおり、市街化調整区域内には大きく分けて、市街化区域及び市街化調整区域の線引き前から存する宅地と、線引き後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地の2種類があり、これらは都市計画法で開発・建築許可において細かく分類されているが、開発許可制度の立地基準の見直しにより、改正法・施行後において、市街化調整区域内の宅地は、一定の既存集落等の区域を条例で定めた地域(以下「条例の定めのある地域」という。)の宅地とそれ以外の地域(以下「条例の定めのない地域」という。)の宅地の別に、次のとおり区分される。

①条例の定めのある地域内の宅地

条例の定めのある地域においては、あらかじめ建築物の用途等が定められ既存宅地の制度は廃止される(ただし、経過措置は設けられている。)ため、すべての宅地について、当該地域内における都市計画法上の規制は一律となる。

②条例の定めのない地域内の宅地

条例の定めのない地域では、線引き前からの宅地に、廃止された既存宅地が含まれるため、市街化調整区域内の宅地は、線引き後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地とに大きく2分類される。

従って、条例の定めのない地域では、線引き前からの宅地の定義が、改正法・施行前の「線引き前から存する建築物の敷地で、既存宅地以外の宅地」が、改正法・施行後は「線引き前から存する建築物の敷地」と変更となるが、線引き後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地は、改正法・施行前と同一である。

(注)既存宅地廃止の経過措置　前記I、2、(1)、②参照

経過措置は自己の居住又は業務を行うことを目的とする建築行為であれば、建築許可は不要であるが、前記の目的以外の建築行為については、経過措置の対象とならない。

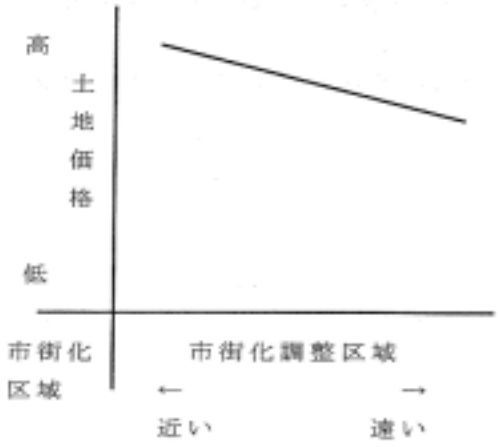
(3)改正法・施行後の宅地分類による土地価格の傾向

上記のように改正法・施行後の宅地は、大きな分類として、まず条例の定めのある地域の宅地と、条例の定めのない地域の宅地に分類され、さらに条例の定めのない地域の宅地は、前記4、(2)、②で述べたとおり、線引き前からの宅地と、線引き後に新たに開発又は建築許可を受けた宅地に、大きく2分類される。

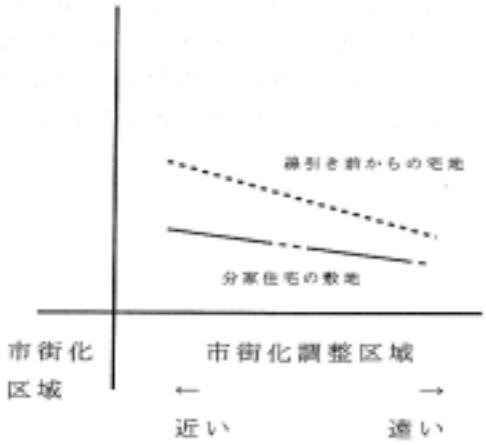
前記3、の改正法・施行前の宅地分類による土地価格の傾向で示したものと同様に、線引き前からの宅地と分家住宅の敷地について、条例の定めのある地域と、条例の定めのない地域に区分し、土地価格の概念を示すと次のとおりである。

市街化の影響の強い都市圏

条例の定めのある地域

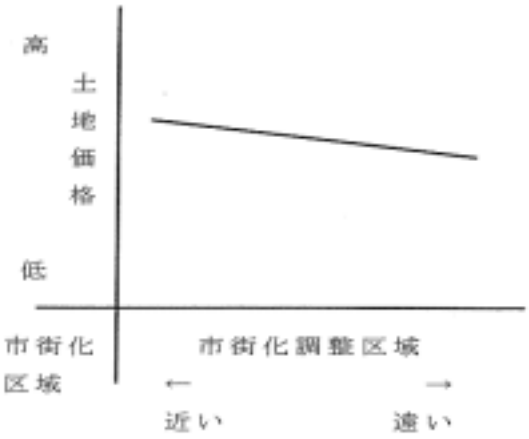


条例の定めのない地域

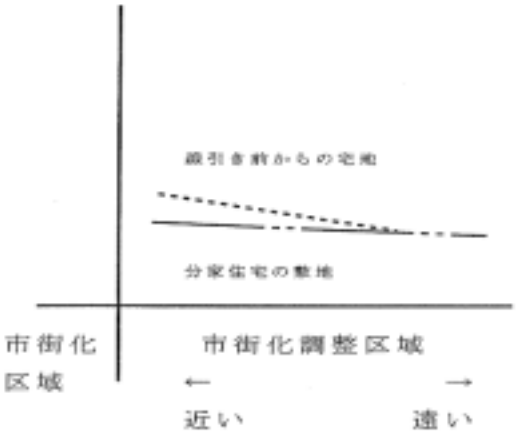


市街化の影響の弱い地方圏

条例の定めのある地域



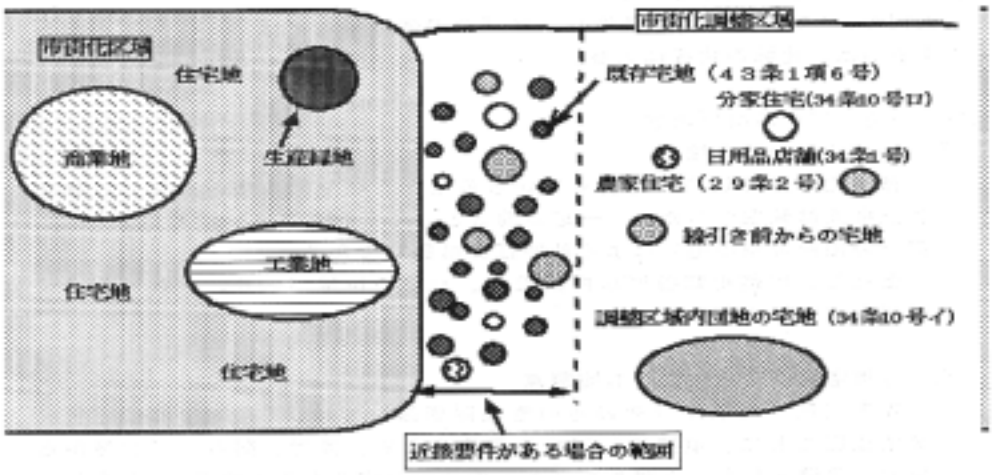
条例の定めのない地域



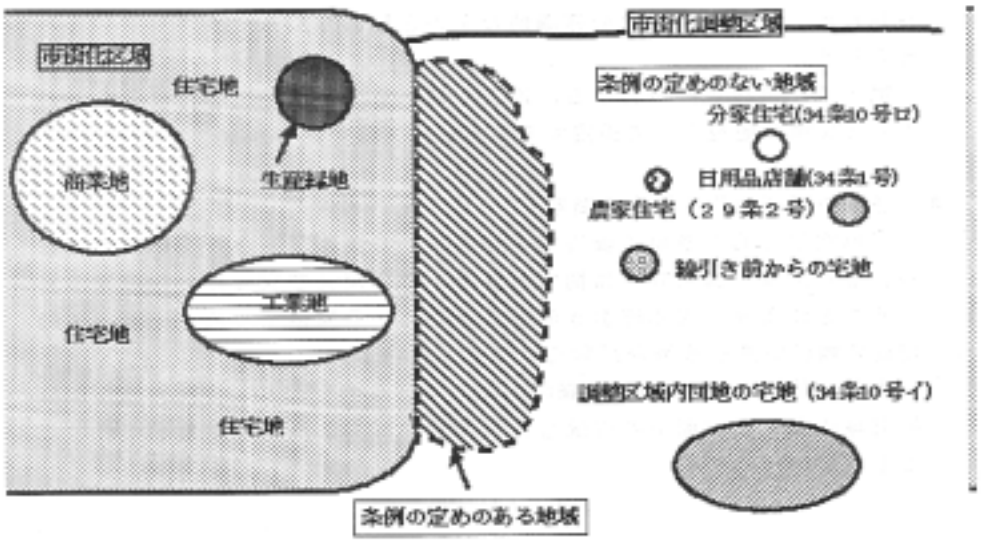
５．改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地評価の問題点

現行の固定資産評価基準では、主として市街地的形態を形成する地域における宅地については「市街地宅地評価法」によって、主として市街地的形態を形成するに至らない地域における宅地については「その他の宅地評価法」によると規定されているが、市街化調整区域内の宅地については、「その他の宅地評価法」が一般的に用いられている。
その中で、改正法・施行後の市街化調整区域内の宅地の評価について、問題点を整理すると次のことが言える。

（都市計画法等による地域の概念図）
改正法・施行前



改正法・施行後



(1)条例の定めのある地域

条例の定めのある地域は、法的規制において一定のまとまりを持ち、状況が類似している地区として区分ができることから、市街化区域に準じた取り扱いとなり、特に問題点はない。

ただし、「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」のいずれを採用するかは、地域の状況による。

(2)条例の定めのない地域

① 地域区分の困難性

市街化調整区域内の線引き前からの宅地及び分家住宅の敷地は、個別に点在又は散在するため、一定の地域として、その範囲を特定しがたく、同一の法的規制の違いによる地域区分は困難である。
ただし、市街化調整区域内団地は、一定の規模があり、それ自体で地域区分が可能である。

② 標準宅地の選定における問題点
固定資産評価基準（その他の宅地評価法）では、「標準宅地は、状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて、標準的なものと認められるものを選択するものとする。」とされ、地域の標準性を規定している。
しかし、本件で市街化調整区域内の宅地の代表として選択した、線引き前からの宅地と分家住宅の敷地は、属人性を除く不動産の利用現況から見れば、どちらも地域の標準的なものと認めるケースが多いと考えられる。
従って、法的規制の異なる、線引き前からの宅地と分家住宅の敷地のどちらを標準宅地として選定することが望ましいかの検討が必要である。

③ 各筆の評価を行う場合の問題点
標準宅地と他の宅地の価格差を判定し、各筆の評価を行う必要があるが、各自治体の開発許可に関する運用、特に開発審査会提案基準等が異なることにより、同じ線引き前からの宅地と分家住宅であっても、法的規制の程度が異なる場合が考えられる。
また、前記2.(3)の土地価格の概念で示したとおり、市街化の影響の強弱等により土地価格の格差もさまざまであり、適性な格差を把握することが難しい。

６．改正法・施行後の固定資産評価

前記5.の問題点を考慮し、改正法・施行後の固定資産評価について、以下のとおり整理した。

(1)条例の定めのある地域
条例の定めのある地域の固定資産評価は、「市街地宅地評価法」又は「その他の宅地評価法」のいずれによるかは、地域の市街地的形態の形成の有無によるが、条例の定めのある地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り、同一の法的規制における状況類似地域(地区)の区分及び標準宅地の選択が可能である。
従って、条例の定めのある地域においては、各筆の評価での、法的規制による土地価格の格差はない。
ただし、状況類似地域(地区)の区分は、条例の定めのない地域に、またがらないよう留意する必要がある。

(2)条例の定めのない地域
条例の定めのない地域では、市街化調整区域内の宅地の評価で、一般的に用いられている「その他の宅地評価法」を中心に以下述べる。

① 状況類似地区の区分
前記5.(2).①で述べたとおり、同一の法的規制による地域区分は、困難であるので、現行どおり利用現況により、おおむねその状況が類似していると認められる宅地の所在する地区ごとに区分する。
その場合、条例の定めのある地域に、またがらないよう留意する必要がある。
ただし、市街化調整区域内団地の宅地は、団地自体で地区区分が可能であるので、条例の定めのある地域と、同様な取り扱いとなると考えられる。

② 標準宅地の選定
標準宅地の選定にあたっては

ア、線引き前からの宅地や分家住宅の敷地など法的規制の異なる宅地を、無秩序に混在させて標準宅地を選定した場合は、法的規制による土地価格の格差の有無及びその程度を常に考慮して、標準宅地相互間の評価の均衡を図る必要があり、標準宅地の評価において、混乱の生じる可能性もある。
したがって、評価のより適正化・均衡化を図るためには、標準宅地は同一の法的規制の宅地を選定することが望ましい。

イ、市街化調整区域内に地価公示・地価調査の設定がある場合は、当該標準地・基準地の法的規制を十分把握のうえ、活用すること。

以上の点から、市街化調整区域内の標準宅地の選定にあたっては、同一の法的規制の宅地を選定することが、望ましいと考える。

この場合、次の理由により標準宅地としては、線引き前からの宅地を、選定することが望ましい。

ア、線引き前からの宅地については、同一の用途の建替えが、売買による第三者に対しても認められることから、取引事例が比較的多い。
従って、地域の適正な価格水準の把握が、比較的容易である。

イ、分家住宅の敷地及び農林漁業に従事する者の居住用宅地は、属人的なものであるため、分家住宅の敷地そのものとして、第三者に対し売買の対象とは通常なり得ず、取引事例が非常に少ないと考えられるため、状況類似地区における標準的なものは認められない。

ウ、市街化調整区域内団地の宅地は、前記6.(2).①で述べたとおり、団地自体で地区の区分が可能なため標準宅地として選定できる。

工、集落サービス店舗については、一定のまとまりがあり、かつ当該地域の価格事情の相違が認められる場合は、そのまとまりで状況類似地区を区分する必要があるが、その場合、利用現況が店舗で、間口・奥行・形状等が状況類似地区内で標準的であり、かつ線引き前からの宅地が選定できる場合は、それによることが望ましいが、線引き前からの宅地がない場合は、線引き後の集落サービス店舗を選定することもやむを得ないと考える。
線引き後の集落サービス店舗は、分家住宅の敷地等のように、属人的な許可等によるものではないので、線引き前からの宅地と法的規制に大きな差異はないと考えられる。
ただし、各自治体における開発許可等の運用の実態については、確認する必要がある。

③各筆の評価
上記のように、標準宅地として「線引き前からの宅地」を選定した場合、状況類似地区内の他の筆の評価にあたっては、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、その格差の把握にあたっては、次のことが考えられる。

ア、自治体の開発許可の運用の実態及び改正法に伴ない、今後制定される条例の内容を確認のうえ、法的規制の有無を把握する。
特に、属人的な許可にあたるものは、一般的に法的規制が強いことに、留意する必要がある。

イ、分家住宅の敷地等については、取引事例が少ないため、線引き前からの宅地の取引事例との比較によって、土地価格の格差の有無及びその程度を、把握することが困難と考えられる。
しかし、通達(平成10年7月1日建設省経民発第40号)(前記2.(注2)参照)におい

て、相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更を、審査の対象として差し支えない旨が示されており、自治体によっては、相当期間経過したものは、一身専属性を問わないと規定している自治体もあることから、各自治体の運用の実態を把握のうえ、一身専属性の解除又は用途の変更の可能性の程度及びその期間を考慮することにより、期間減価に基づく土地価格の格差の把握の方法も考えられる。

ウ、法的規制による土地価格の格差の有無及びその程度については、不動産鑑定士等の意見も参考とし、さらに市街化調整区域内の雑種地の価格水準との均衡にも留意して把握を行う必要がある。

Ⅳ．まとめ

都市計画法等の一部改正(平成12年5月19日制定)により、従前の建築規制等が変更されることとなるため、法施行後は新しい建築規制等が地価形成の大きな要因のひとつとなることが予想される。固定資産税においても平成15年度以降の評価替えで、それらの考慮が必要となることが予想されることから、今回の改正による建築規制の変更部分を整理し、これが土地の評価に与える影響について調査分析し、改正法施行後の固定資産税における土地の評価のあり方について検討を行うことが、本調査研究の目的である。

今回の改正点は大きく①線引き制度及び開発許可制度の見直しと②既成市街地再整備のための新たな制度の導入とに分類される。

①の線引き制度及び開発許可制度の見直しに関する主なものは、線引きをするか否かを法令で定めるのではなく、都道府県が、当該都市計画区域の市街化の状況や見通し等を踏まえて選択できることとなった(政令指定市等は従来通り線引きが義務づけられる。)ことである。選択制に移行する市町村は全市町村の約80%ほどあり、この選択如何により土地の評価に重要な影響を及ぼすことが予想される。

また、市街化調整区域における開発許可制度の立地基準の見直しとして、市街化調整区域のうち、条例であらかじめ一定の区域を定め当該区域の中で建築物の用途等を定めて開発行為を許可することとする一方、いわゆる既存宅地については当該区域内における建築物の用途等にそぐわない場合もあるので建築許可等の対象とすることとされ、既存宅地の制度自体が廃止となった。

これにより、従来どおりの市街化調整区域の土地の評価では対応できない場合が考えられることから、市街化調整区域における開発許可制度の立地基準の見直しによる市街化調整区域内の宅地への影響については章を改めて詳しく調査分析を行った。

②の既成市街地再整備のための新たな制度の導入に関する主なものとしては、特例容積率適用区域制度の創設、密集市街地等で老朽建築物の建替を促進するため建ぺい率規制の緩和、地区計画の適用の一般化等の改正が行われたが、これらも地価の形成に影響を及ぼすことが予想されるので土地評価において留意する必要がある。

この報告書では、今回の都市計画法等の改正点のうち地価の形成に影響を及ぼすと考えられる改正点を整理するとともに、これが地価の形成にどのように影響を及ぼすのか、また、固定資産評価において、どのように反映させればよいかについてまとめたものである。

なお、調査時点現在では、まだ改正法が施行されていないため、線引きを行うかどうか、市街化調整区域において新たに条例により一定の区域を定めるかどうか等は未確定であるため、改正法施行後は、それらの内容に十分留意のうえ固定資産評価を行う必要があると考える。

参考資料１

（改正都市計画法抜粋）

第一　市街化区域と市街化調整区域との区分制度及び開発許可の基準に係る改正等

一　市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都道府県による選択制の導入

市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を原則として都道府県が選択することができることとし、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、区域区分を定めることができるものとすること。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとすること。

１　次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

(1)　首都圏整備法に規定する既成市街地又は近郊整備地帯

(2)　近畿圏整備法に規定する既成都市区域又は近郊整備区域

(3)　中部圏開発整備法に規定する都市整備区域

２　１に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域

（都市計画法第七条第一項及び附則第三項関係）

二　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等

１　市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針を、区域区分を定めない都市計画区域についても定めることとするとともに、区域区分に関する都市計画と独立した都市計画とし、都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとすること。

（都市計画法第六条の二第一項、第七条第四項及び第十三条第一項第一号関係）

２　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、次に掲げる事項を定めるものとすること。

(1)　都市計画の目標

(2)　区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

(3)　(2)に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

（都市計画法第六条の二第二項関係）

３　都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならないものとすること。

（都市計画法第六条の二第三項関係）

４　都市再開発法の規定による都市再開発の方針、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法の規定による住宅市街地の開発整備の方針、地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律の規定による拠点業務市街地の開発整備の方針並びに密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の規定による防災再開発促進地区を市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針と独立した都市計画とし、都市計画には、これらの方針（防災再開発促進地区は防災再開発の方針と改称）のうち必要なものを定めるものとすること。

（都市計画法第七条の二及び第十三条第一項第三号から第六号まで）

5　都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画並びに都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、拠点業務市街地の開発整備の方針及び防災再開発の方針に関する都市計画は、都道府県が定めるものとすること。

（都市計画法第十五条第一項関係）

三　開発許可の基準等に係る改正

1　開発許可の技術基準（都市計画法第三十三条）に係る改正

(1)　開発許可の技術基準の条例による強化又は緩和

地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性等を勘案し、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、条例で、政令で定める技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができるものとすること。

（都市計画法第三十三条第三項及び第五項関係）

(2)　建築物の敷地面積の最低限度に関する基準の条例による追加

地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、条例で、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができるものとすること。

（都市計画法第三十三条第四項及び第五項関係）

2　開発行為の立地基準（都市計画法第三十四条）に係る改正

市街化調整区域における次に掲げる開発行為を許可対象に加えるものとすること。

(1)　市街化区域に隣接等する土地の区域内における一定の開発行為

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っておおむね五十以上の建築物が連たんする地域のうち、一定の基準に従い、都道府県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

（都市計画法第三十四条第八号の三関係）

(2)　市街化を促進するおそれがない等と認められる条例で定める開発行為

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、一定の基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

（都市計画法第三十四条第八号の四関係）

3　開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に係る改正

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っておおむね五十以上の建築物が連たんする地域内に存する土地で市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は市街化調整区域が拡張された際すでに宅地であった旨の都道府県知事の確認を受けた土地において

行う建築等について、許可不要の取扱いを改め、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内における建築等の制限の合理化（２(1)の開発行為に準じて、建築許可を受けることができるよう政令において措置する予定）を行うものとすること。
（都市計画法第四十三条第一項関係）

第二　良好な環境の確保のための制度の充実

一　風致地区に係る改正

風致地区内における建築物の建築等の行為について、地方企共団体の条例で、都市の風致を維持するため必要な規制を定めることができるものとすること。
（都市計画法第五十八条第一項関係）

二　特定用途制限地域制度の創設

1　特定用途制限地域の指定

都市計画区域については、都市計画に、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、特定用途制限地域を定めることができるものとし、特定用途制限地域に関する都市計画については、位置、区域のほか、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定めるものとすること。
（都市計画法第八条第一項第二号の二及び第三項第二号ホ並びに第九条第十四項）

2　特定用途制限地域内における建築行為等に対する制限

特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、地方公共団体の条例で定めるものとすること。
（建築基準法第四十九条の二関係）

三　用途地域の指定のない区域内における容積率、建ぺい率等の合理化

1　用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率の限度は、十分の五、十分の八、十分の十、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとするとすること。
（建築基準法第五十二条第一項第六号関係）

2　用途地域の指定のない区域内の建築物の建ぺい率の限度は、十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し都道府県都市計画審議会の議を経て定めるものとするとすること。
（建築基準法第五十三条第一項第四号関係）

3　その他用途地域の指定のない区域内において、道路斜線制限、隣地斜線制限及び日影規制の合理化を行うものとすること。
（建築基準法第五十六条第一項第一号及び第二号、第五十六条の二第一項並びに別表第三及び第四関係）

第三　既成市街地の再整備のための新たな制度の導入

一　商業地域における特例容積率適用区域制度の創設

1　特例容積率適用区域の指定

商業地域については、建築基準法に規定する特例容積率適用区域（適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、当該区域内の土地の高度利用を図るため、同法の規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となっている建築物の容積の活用を促進する必要がある場合に限る。）を定めることができるものとすること。

（都市計画法第八条第三項第二号ニ関係）

2　特例容積率適用区域内における建築行為に対する制限

(1)　特例容積率適用区域内の二以上の敷地に係る土地について所有権又は借地権を有する者等は、当該敷地について一定の利害関係を有する者の同意を得て、特定行政庁に対し、当該二以上の敷地（以下「特例敷地」という。）に適用される特別の容積率（以下「特例容積率」という。）の限度の指定の申請をすることができるものとすること。

（建築基準法第五十二条の二第一項及び第二項関係）

(2)　特定行政庁は、申請に係る特例容積率の限度が、特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮してふさわしい容積を備えた建築物が建築されることによりそれぞれの特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められていることその他の要件に該当すると認めるときには、特例容積率の限度を指定するものとすること。

（建築基準法第五十二条の二第三項関係）

(3)　特定行政庁は、(2)の指定をしたときは、遅滞なく、特例容積率の限度その他の事項を公告するとともに、一般の縦覧に供さなければならないものとすること。

（建築基準法第五十二条の二第四項）

(4)　特例敷地内の建築物については、(2)の指定による特例容積率の限度を、建築基準法第五十二条第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用するものとすること。

（建築基準法第五十二条の二第六項関係）

(5)　特例敷地である土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、特例容積率の指定の取消しを特定行政庁に申請することができるものとすること。

（建築基準法第五十二条の三関係）

二　都市施設に係る立体的な都市計画の決定手法の導入

1　都市施設を整備する立体的な範囲等の決定

道路、河川等の都市施設については、適正かつ合理的な土地利用を図るため必要があるときは、当該都市施設の区域の地下又は空間について、当該都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画に定めることができるものとし、地下に当該立体的な範囲を定めるときは、併せて当該立体的な範囲からの離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定めることができるものとすること。

（都市計画法第十一条第三項関係）

2　地下に立体的な範囲を定めた場合における建築許可の対象行為の特例

離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が都市計画に定められている都市計画施設の区域内において行う行為であつて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するものについては、都市計画施設等の区域内における建築物の建築に係る許可を要さな

いものとすること。
（都市計画法第五十三条第四号関係）
3　立体的な範囲を定めた場合における建築行為の許可基準の特例
都市計画施設等の区域内において許可される建築物の建築行為として、都市計画施設の区域について都市施設を整備する立体的な範囲が定められている場合において、当該立体的な範囲外において行われ、かつ、当該都市計画施設を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないと認められるものを加えるものとすること。ただし、当該立体的な範囲が道路である都市施設を整備するものとして空間について定められているときは、安全上、防火上及び衛生上支障がない場合に限るものとすること。
（都市計画法第五十四条第二号関係）
三　地区計画の決定要件に係る改正
地区計画を定めることができる土地の区域を再整理し、次のいずれかに該当する土地の区域について定めることができるものとすること。
1　用途地域が定められている土地の区域
2　用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
(1)　住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
(2)　建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
(3)　健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
（都市計画法第十二条の五第一項関係）
四　建ぺい率制限の合理化
隣地境界線から後退して壁面線の指定等がある場合において、当該壁面線等を越えない建築物で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、その許可の範囲内で、建築基準法第五十三条第一項から第三項までの限度を超えるものとすることができるものとすること。
（建築基準法第五十三条関係）

第四　都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入

一　準都市計画区域制度の創設
1　準都市計画区域の指定
(1)　市町村は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、当該区域の自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律その他の法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができるものとすること。

（都市計画法第五条の二第一項関係）

(2)　市町村は、準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならないものとすること。

（都市計画法第五条の二第二項から第五項まで関係）

2　準都市計画区域内における都市計画の決定

(1)　準都市計画区域については、都市計画に、用途地域、特別用途地区、第二の二に規定する特定用途制限地域、高度地区（建築物の高さの最高限度を定めるものに限る。）、美観地区、風致地区及び伝統的建造物群保存地区を定めることができるものとすること。

（都市計画法第八条第二項及び第三項第二号ト並びに第十三条第三項関係）

(2)　準都市計画区域については、都市計画は市町村が定めるものとすること。

（都市計画法第十五条第一項関係）

(3)　市町村は、準都市計画区域について都市計画を決定しようとするときは、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経るとともに、都道府県知事の意見を聴かなければならないものとすること。また、都道府県知事による意見の申出は、都道府県が定め、又は定めようとする都市計画との適合を図る観点から行うものとすること。

（都市計画法第十九条第一項、第二項、第五項及び第六項関係）

3　準都市計画区域内における開発行為又は建築行為に対する制限

(1)　準都市計画区域内における開発行為に対する制限

準都市計画区域内における一定規模以上の開発行為について都道府県知事の許可を受けなければならないこととし、開発許可の技術基準（都市計画法第三十三条）を適用するものとすること。

（都市計画法第二十九条第一項関係）

(2)　準都市計画区域内における建築行為に対する制限

準都市計画区域内における建築基準法第六条第一項第四号に規定する建築物の建築については建築主事の確認を受けなければならないこととするとともに、建築基準法第三章（第八節を除く。）の規定を適用するものとすること。

（建築基準法第六条及び第四十一条の二関係）

二　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内における開発許可制度の適用

都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、一定規模以上の開発行為について都道府県知事の許可を受けなければならないこととし、開発許可の技術基準（都市計画法第三十三条）を適用するものとすること。

（都市計画法第二十九条第二項関係）

第五　都市計画決定手続の合理化等

一　都市計画の案の作成における都道府県と市町村の役割の明確化

市町村は、必要があるときは、都道府県に対し、都道府県の定める都市計画の案の内容となるべき事項を申し出ることができるものとすること。また、都道府県は、都市計画の案を作成しようとするときは、関係市町村に対し、必要な資料の提出その他必要な協力を求めることができるものとすること。

（都市計画法第十五条の二関係）

二　地区計画等に対する住民参加手続の充実

市町村は、都市計画法第十六条第二項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画の案となるべき事項を申し出る方法を定めることができるものとすること。

（都市計画法第十六条第三項関係）

三　都市計画の案の縦覧の際の理由書の添付

都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、公衆の縦覧に供するものとすること。

（都市計画法第十七条第一項関係）

四　都市計画決定手続の条例による付加

都道府県又は市町村は、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続に関する事項（都市計画法第十六条及び第十七条の規定に反しないものに限る。）について、条例で必要な規定を定めることができるものとすること。

（都市計画法第十七条の二関係）

五　都市計画に関する知識の普及及び情報の提供

国及び地方公共団体は、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならないものとすること。

（都市計画法第三条第三項関係）

第六　その他所要の改正を行うものとすること。

第七　施行期日その他

一　この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとすること。

（附則第一条関係）

二　所要の経過措置を定めるものとすること。

（附則第二条から第九条関係）

三　その他所要の改正等を行うものとすること。

（附則第十条から第三十六条関係）

参考資料2

（本文に対応した改正都市計画法・建築基準法関連条文）

(1)　線引き制度及び開発許可制度の見直し

①市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都道府県による選択制の導入

○都市計画法

（区域区分）

第7条　都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

一　次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域

イ　首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯

ロ　近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域

ハ　中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域

二　前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの

2・3　略

（都市計画基準）

第13条　略

一　略

二　区域区分は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口及び産業の将来の見通し等を勘案して、産業活動の利便と居住環境の保全との調和を図りつつ、国土の合理的利用を確保し、効率的な公共投資を行うことができるように定めること。

三～七　略

八　促進区域は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、主として関係権利者による市街地の計画的な整備又は開発を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。

九・十　略

十一　都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域及び区域区分が定められていない都市計画区域については、少なくとも道路、公園及び下水道を定めるものとし、第一種低層住居専用地域、第

二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域については、義務教育施設をも定めるものとする。

十二　市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。

十三　市街地開発事業等予定区域は、市街地開発事業に係るものにあつては市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について、都市施設に係るものにあつては当該都市施設が第11号前段の基準に合致することとなるような土地の区域について定めること。

十四～二十　略

2～6　略

（都市計画を定める者）

第15条　次に掲げる都市計画（準都市計画区域について定めるものを除く。）は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。

一　略

二　区域区分に関する都市計画

三～七　略

2～4　略

（開発行為の許可）

第29条　都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市、同法第252条の22第1項の中核市又は同法第252条の26の3第1項の特例市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りではない。

一　市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二　市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三～十一　略

2・3　略

附則

（市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画に関する経過措置）

第2条　この法律の施行の際現に第1条の規定による改正前の都市計画法（以下「旧都市計画法」という。）の規定により定められている市街化区域及び市街化調整区域の区分（次項の規定に基づきなお従前の例によりこの法律の施行の日（以下「施行日」という。）以後に定められたものを含む。）は、同条の規定による改正後の都市計画法（以下「新都市計画法」という。）の規定により定められた区域区分とみなす。

2　この法律の施行の際現に旧都市計画法の規定に基づき決定又は変更の手続を行つている市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画のうち、施行日前に旧都市計画法第17条第1項（旧都市計画法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定による公告が行われたものについては、新都市計画法第7条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3・4　略

（開発行為の許可に関する経過措置）

第4条　施行日前に旧都市計画法第29条又は附則第4項の規定によりされた許可は、新都市計画法第29条第1項の規定によりされた許可とみなす。

2　この法律の施行の際現に旧都市計画法第29条又は附則第4項の規定によりされている許可の申請は、新都市計画法第29条第1項の規定によりされた許可とみなす。

②開発許可制度の立地基準の見直し（市街化調整区域における開発行為）

○都市計画法

第34条　前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一～八の二　略

八の三　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50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

八の四　開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの

九・十　　略

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限）

第43条　何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して第29条第2号若しくは第3号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。

一～五　略

六　削除

次に掲げる要件に該当する土地において行なう建築物の新築、改築又は用途の変更

イ　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 50 以上の建築物が連たんしている地域内に存する土地であること。

ロ　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すでに宅地であつた土地であつて、その旨の都道府県知事の確認を受けたものであること。

七　略

2　略

附則

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限に関する経過措置）

第6条　施行日前に旧都市計画法第43条第1項第6号ロの規定による都道府県知事の確認（以下この条において単に「確認」という。）を受けた土地（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確認を受けた土地を含む。）において行う自己の居住又は業務の用に供する建築物の新築、改築又は用途の変更については、施行日（次項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後に確

認を受けた土地において行うものにあつては、当該確認の日）から起算して5年を経過する日までの間は、同号の規定は、なおその効力を有する。

2　この法律の施行の際現にされている確認の申請については、都道府県知事は、なお従前の例により確認を行うものとする。

3　施行日前にされた確認（前項の規定に基づきなお従前の例により施行日以後にされた確認を含む。）についての違反を是正するため必要な措置については、なお従前の例による。

③開発許可制度の技術基準の見直し

○都市計画法

（開発許可基準）

第33条　都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係わる開発行為が、次に掲げる基準（第4項の条例が定められてるときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続きがこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一　当該申請に係わる開発区域内の土地について、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、流通業務地区又は港湾法第39条第1項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められているときは、予定建築物等の用途が当該用途地域等（特別用途地区にあつては建築基準法第49条第1項又は第2項の条例、特定用途制限地域にあつては同法第49条の2の条例、港湾法第39条第1項の分区にあつては同法第40条第1項の条例）に適合していること。

二～十四　略

2　略

3　地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

4　地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保全のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

5　指定都市等及び事務処理市町村以外の市町村は、前2項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県地知事と協議し、その同意を得なければならない。

6～7　略

④非線引き白地地域を対象とした制度の見直し（特定用途制限地域）

○都市計画法

（地域地区）

第8条　都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる地域、地区又は街区で必要なものを定めるものとする。

一・二　略

二の二　特定用途制限地域

二の三～十六　略

2　略

3　地域地区については、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一　略

二　次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ～二　略

ホ　特定用途制限地域制限すべき特定の建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の用途の概要

ヘ～リ　略

三　略

第9条　略

2～13　略

14　特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）内において、その良好な環境の形成又は保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途の概要を定める地域とする。

○建築基準法

（特定用途制限地域）

第49条の2　特定用途制限地域内における建築物の用途の制限は、当該特定用途制限地域に関する都市計画に即し、政令で定める基準に従い、地方公共団体の条例で定める。

（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）

第50条　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域工業地域若しくは工業専用地域（以下「用途地域」と総称する。）、特別用途地区又は特定用途制限地域内における建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限で当該地域又は地区の

指定の目的のために必要なものは、地方公共団体の条例で定める。

（用途の変更に対するこの法律の準用）

第87条　略

2　建築物（次項の建築物を除く。）の用途を変更する場合においては、第48条第1項から第12項まで及び第51条の規定並びに第39条第2項、第40条、第43条第2項、第49条から第50条まで、第68条の2第1項及び第68条の9の規定に基づく条例の規定を準用する。

3　第3条第2項の規定により第24条、第27条、第28条第1項若しくは第3項、第29条、第30条、第35条から第35条の3まで、第36条中第28条第1項若しくは第35条に関する部分、第48条第1項から第12項まで若しくは第51条の規定又は第39条第2項、第40条、第43条第2項、第49条から第50条まで、第68条の2第1項若しくは第68条の9の規定に基づく条例の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合においては、次の各号の一に該当する場合を除き、これらの規定を準用する。

一～三　略

⑤用途地域を定めていない区域における容積率、建ぺい率等の指定

○建築基準法

（容積率）

第52条　建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以下であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が2以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第9項ただし書において同じ。）の幅員が12メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物、第二種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（第5号に掲げる建築物を除く。）又は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては10分の4を、その他の建築物にあつては10分の6を乗じたもの以下でなければならない。ただし、当該建築物が第5号に掲げる建築物である場合において、次項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第3号に掲げる数値の1．5倍以下でなければならない。

一～五　略

六　用途地域の指定のない区域内の建築物

10分の5、10分の8、10分の10、10分の20、10分の30又は10分の40のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2～12　略

（建ぺい率）

第53条　建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割台（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。

一～三　略

四　用途地域の指定のない区域内の建築物10分の3、10の4、10分の5、10分の6又は10分の7のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

2～7　略

（建築物の各部分の高さ）

第56条　建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一　別表第3（い）欄及び（ろ）欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表（は）欄に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表（に）欄に掲げる数値を乗じて得たもの

二　当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、次に掲げる数値が1．25と定められている建築物で高さが20メートルを超える部分を有するもの又は次に掲げる数値が2．5と定められている建築物で高さが31メートルを超える部分を有するものにあつては、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離のうち最小のものに相当する距離を加えたものに、イ、ロ、ハ又は二に掲げる数値を乗じて得たものに、次に掲げる数値が1．25と定められている建築物にあつては20メートルを、次に掲げる数値が2．5と定められている建築物にあつては31メートルを加えたもの

イ～ハ　略

ニ　用途地域の指定のない区域内の建築物1．25又は2．5のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの

三　略

2～5　略

（日影による中高層の建築物の高さの制限）

第56条の2　別表第4（い）欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（4の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時まで（道の区域内にあつては、午前9時から午後3時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（4の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平坦地盤面からの高さの水平面（対象区域外の部分及び当該建築物の敷地の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲において、同表（に）欄の(1)、(2)又は(3)の号（同表の3の項にあつては、(1)又は(2)の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

2～5　略

別表第3　略

別表第4

日影による中高層の建築物の制限（第56条、第56条の2関係）

附則

（用途地域の指定のない区域に関する経過措置）

第7条　この法律の施行の際現に旧都市計画法の規定により指定されている都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域について、特定行政庁（建築基準法第2条第36号の特定行政庁をいう。以下同じ。）による第2条の規定による改正後の建築基準法（以下「新建築基準法」という。）第52条第1項第6号、第53条第1項第4号、第56条第1項第2号二及び別表第3（に）欄の5の項に掲げる数値の決定並びにその適用は、施行日から起算して3年以内にしなければならない。

2　この法律の施行の際現に旧都市計画法の規定により指定されている都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物については、施行日から起算して3年を経過する日（その日以前に特定行政庁が前項に規定する数値の決定及びその適用をしたときは、当該適用の日の前日）までの間は、新建築基準法第3条第3項第2号（新建築基準法第52条第1項第6号、第53条第1項第4号、第56条第1項第2号二及び別表第3（に）欄の5の項に掲げる数値の決定又は変更に係る部分に限る。）、第52条第1項第6号、第53条第1項第4号、第56条第1項第2号

及び別表第3（に）欄の5の項の規定は適用せず、第2条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）第3条第3項第2号（旧建築基準法第53条第1項の区域の指定又はその取消しに係る部分に限る。）、第52条第1項第6号、第53条第1項第4号、第56条第1項第2号及び別表第3（に）欄の5の項の規定は、なおその効力を有する。

3　この法律の施行の際現に旧建築準率法第56条の2第1項の規定により条例で指定されている区域のうち用途地域の指定のない区域について、地方公共団体による新建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく新建築基準法別表第（ろ）欄の4の項のイ又は口及び同表（に）欄の(1)、(2)又は(3)の号の指定並びにその適用は、施行日から起算して3年以内にしなければならない。

4　この法律の施行の際現に旧建築基準法第56条の2第1項の規定により条例で指定されている区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物については、施行日から起算して3年を経過する日（その日以前に地方公共団体が前項に規定する指定及びその適用をしたときは、当該適用の日の前日）までの間は、新建築基準法第56条の2第1項（新建築基準法別表第4の4の項に係る部分に限る。）及び別表第4の4の項は適用せず旧建築基準法第56条の2第1項（旧建築基準法別表第4の4の項に係る部分に限る。）及び別表第4の4の項の規定は、なおその効力を有する。

⑥都市計画区域外を対象とした制度の見直し（準都市計画区域）

○都市計画法

（準都市計画区域）

第5条の2　市町村は、都市計画区域外の区域のうち、相当数の住居その他の建築物の建築又はその敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる一定の区域で、当該区域の自然的及び社会的条件並びに農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）その他の法令による土地利用の規制の状況を勘案して、そのまま土地利用を整序することなく放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域を、準都市計画区域として指定することができる。

2　市町村は、前項の規定により準都市計画区域を指定しようとするときは、あらかじめ、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存ずる都道府県の都道府県都市計画審議会）の意見を聴くとともに、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならない。

3　準都市計画区域の指定は、国土交通省令で定めるところにより、公告することによつて行う。

4　前3項の規定は、準都市計画区域の変更又は廃止について準用する。

5　準都市計画区域の全部又は一部について都市計画区域が指定されたときは、

当該準都市計画区域は、前項の規定にかかわらず、廃止され、又は当該都市計画区域と重複する区域以外の区域に変更されたものとみなす。

⑦都市計画区域及び準都市計画区域外の区域における開発許可制度の適用

○都市計画法

（開発行為の許可）

第29条　略

2　都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内において、それにより一定の市街地を形成すると見込まれる規模として政令で定める規模以上の開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一　農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二　前項第3号から第5号まで及び第9号から第11号までに掲げる開発行為

3　開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

(2)　既成市街地再整備のための新たな制度の導入

①特例容積率適用区域制度の創設

○都市計画法

（地域地区）

第8条　略

2　略

3　地域地区については、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一　略

二　次に掲げる地域地区については、それぞれ次に定める事項

イ～ハ　略

ニ　商業地域　　建築基準法第52条の2第1項に規定する特例容積率適用区域（適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、当該区域内の土地の高度利用を図るため、同法第52条第1項から第6項までの規定による建築物の容積率の限度からみて未利用となつている建築物の容積の活用を促進する必要がある場合に限る。以下単に「特例容積率適用区域」という。）

ホ～リ　略

三　略

（都市計画の図書）

第14条　略

2　計画図及び計画書における区域区分の表示又は次に掲げる区域の表示は、土地に関し権利を有する者が、自己の権利に係る土地が区域区分により区分される市街化区域若しくは市街化調整区域のいずれの区域に含まれるか又は次に掲げる区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。

一・二　略

三　地域地区の区域（商業地域の区域の一部について特例容積率適用区域が定められているときは、商業地域の区域及び特例容積率適用区域の区域）

○建築基準法

（特例容積率適用区域内の容積率の特例）

第52条の2　商業地域に関する都市計画において、この条の定めるところにより特別の容積率を適用することができる区域（以下この項において「特例容積率適用区域」という。）が定められたときは、当該特例容積率適用区域内の2以上の敷地（建築物の敷地となるべき土地及び当該特例容積率適用区域の内外にわたる敷地であつてその過半が当該特例容積率適用区域に属するものを含む。以下この項において同じ。）に係る土地について所有権若しくは建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者又はこれらの者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、特定行政庁に対し、国土交通省令で定めるところにより、当該2以上の敷地（以下この条及び次条において「特例敷地」という。）のそれぞれに適用される特別の容積率（以下この条において「特例容積率」という。）の限度の指定を申請することができる。

2　前項の規定による申請をしようとする者は、申請者及び同項の規定による同意をした者以外に当該申請に係る特例敷地について政令で定める利害関係を有する者があるときは、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

3　特定行政庁は、第1項の規定による申請が次に掲げる要件に該当すると認めるときは、当該申請に基づき、特例敷地のそれぞれに適用される特例容積率の限度を指定するものとする。

一　申請に係るそれぞれの特例敷地の敷地面積に申請に係るそれぞれの特例容積率の限度を乗じて得た数値の合計が、当該それぞれの特例敷地の敷地面積に前条第1項各号（第5号を除く。以下この号において同じ。）の規定によるそれぞれの建築物の容積率（当該特例敷地について現に次項の規定

により特例容積率の限度が公告されているときは、当該特例容積率。以下この号において「基準容積率」という。）の限度を乗じて得た数値の合計以下であること。この場合において、当該それぞれの特例敷地が基準容積率に関する制限を受ける地域、地区又は区域の2以上にわたるときの当該基準容積率の限度は、前条第1項各号の規定による当該各地域、地区又は区域内の建築物の容積率の限度にその特例敷地の当該地域、地区又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

二　申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地内に現に存する建築物の容積率以上であること。

三　申請に係るそれぞれの特例容積率の限度が、申請に係るそれぞれの特例敷地における建築物の利用上の必要性、周囲の状況等を考慮して、当該それぞれの特例敷地にふさわしい容積を備えた建築物が建築されることにより当該それぞれの特例敷地の土地が適正かつ合理的な利用形態となるよう定められていること。この場合において、申請に係る特例容積率の限度のうち前条第1項から第6項までの規定による限度を超えるものにあつては、当該特例容積率の限度に適合して建築される建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとなるよう定められていること。

4　特定行政庁は、前項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、特例容積率の限度、特例敷地の位置その他国土交通省令で定める事項を公告するとともに、国土交通省令で定める事項を表示した図書をその事務所に備えて、一般の縦覧に供さなければならない。

5　第3項の規定による指定は、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

6　第4項の規定により特例容積率の限度が公告されたときは、当該特例敷地内の建築物については、当該特例容積率の限度を前条第1項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

7　第4項の規定により公告された特例敷地のいずれかについて第1項の規定による申請があつた場合において、特定行政庁が当該申請に係る第3項の指定（以下この項において「新規指定」という。）をしたときは、当該特例敷地についての第3項の規定による従前の指定は、新規指定に係る第4項の規定による公告があつた日から将来に向かつて、その効力を失う。

（指定の取消し）

第52条の3　前条第4項の規定により公告された特例敷地である土地について所有権又は借地権を有する者は、その全員の合意により、同条第3項の指定の取消しを特定行政庁に申請することができる。この場合においては、あらかじめ、当該特例敷地について政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければな

らない。

2　前項の規定による申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係るそれぞれの特例敷地内に現に存する建築物の容積率が第52条第1項から第6項までの規定による限度以下であるときその他当該建築物の構造が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるときは、当該申請に係る指定を取り消すものとする。

3　特定行政庁は、前項の規定による取消しをしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

4　第2項の規定による取消しは、前項の規定による公告によつて、その効力を生ずる。

5　前2項に定めるもののほか、第2項の規定による指定の取消しについて必要な事項は、国土交通省令で定める。

②密集市街地等で老朽建築物の建替を促進するため建ぺい率規制を緩和

○建築基準法

（建ぺい率）

第53条　略

2・3　略

4　隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第68条の2第1項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限（隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線に面する高さ2メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。）がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物（ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。）で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前3項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前3項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5～6　略

7　第44条第2項の規定は、第4項又は第5項第3号の規定による許可をする場合に準用する。

③地区計画の適用を一般化する。

○都市計画法

（地区計画）

第12条の5　地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

一　用途地域が定められている土地の区域

二　用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの

イ　住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

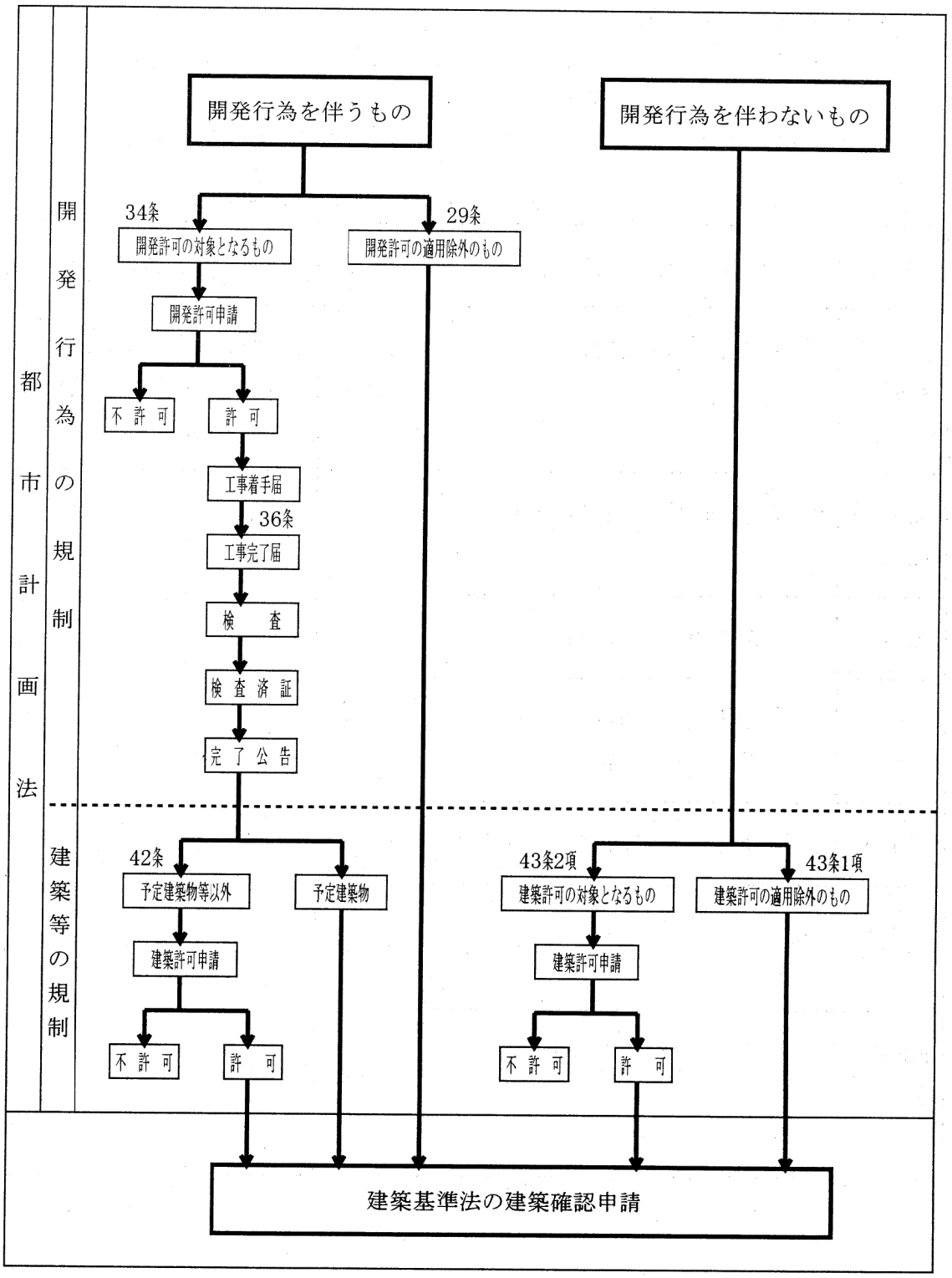
ロ　建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

ハ　健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2～10　略

参考資料３

開発行為等に係る許可手続きの流れ



参考資料４

市街化調整区域において開発・建築等が可能な行為

１．開発行為に係る場合

(1)　開発許可が不要な行為

都市計画法（以下「法」と言う）第２９条、都市計画法施行令（以下「令」と言う）１９条～２２条

次に掲げる開発行為については、知事等の許可は不要である。

条文	市　街　化　区　域	条文	市街化調整区域
法29条1号 令19条	1. 政令で定める規模未満の開発（注1）	法29条2号 令20条	1. 農林漁業の用に供する建築物又はこれらの業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る開発（注2）
法29条3号 令21条	2. 公益上必要な建築物の建築に係る開発（注3）		2. 左記の2から7
法29条4号	3. 国、都道府県、指定都市等による開発		
法29条 5~8号	4. 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業の施行に係る開発		
法29条9号	5. 公有水面埋立法による埋立地で竣工認可告示前に行う開発		
法29条10号	6. 非常災害の応急措置のための開発		
法29条11号 令22条	7. 通常の管理行為、軽易な行為等に係る開発（注4）		

（注１）
令第１９条

法第２９条第１号の政令で定める規模は、１０００平方メートルとする。ただし、市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められるときは、都道府県知事は、都道府県の規則で、区域を限り、３００平方メートル以上１０００平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

２　都の区域（特別区の存する区域に限る）及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の規定の適用については、同項中「１０００平方メートル」とあるのは、「５００平方メートル」とする。

１　首都圏整備法第２条第３項に規定する既成市街地又は同条第４項に規定する近郊整備地帯

２　近畿圏整備法第２条第３項に規定する既成都市区域又は同条第４項に規定する近郊整備区域

３　中部圏開発整備法第２条第３項に規定する都市整備区域

（注２）
令第２０条

法第２９条第２号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

１　畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物

２　堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具収納施設その他これに類する農業・林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

３　家畜診療の用に供する建築物

４　用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

５　前各号に掲げるもののほか、建築面積が９０平方メートル以内の建築物

（注３）
法第２９条第３号

３　駅舎その他の鉄道施設、社会福祉施設、医療施設、学校教育法（昭和２２年法律第２６号）による学校（大学、専修学校及び各種学校を除く）、公民館、変電所その他これらに類する政令で定める公

益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

（注４）

令第２２条

法第２９条第１１号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

１　仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為

２　車庫、物置のその他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

３　建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為

４　法第２９条第２号若しくは第３号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為

５　前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が１０平方メートル以内であるものの用に供する目的で行なうの開発行為

６　主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に２以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第３５条において同じ。）が５０平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の５０パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むため行なう開発行為で、その規模が１００平方メートル以内であるもの

⑵開発許可の対象となる行為（法第34条、令第29～第31条）

市街化調整区域内において開発許可の対象となる開発行為としては、次のものがある。

条文	内　　容	具体的な施設名（例）
法34条1号	開発区域の周辺地域の居住者の日常生活に必要なサービス施設の建築に係る開発	○日用品店舗（雑貨屋等） ○日用品修理加工業（農機具修理業等） ○日用品サービス業（理容業等）
法34条2号	鉱物資源、観光資源、その他の資源の有効利用上必要な施設又は第一種特定工作物の建築に係る開発	○セメント製造 ○展望台、国民宿舎、ユースホステル、
法34条3号	温度、湿度、空気等について特別の自然的条件を必要とする政令で定める事業用の建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	*政令で未制定のため、本号により許可されるものはない
法34条4号	開発許可不要以外の農林漁業用の建築物又は市街化調整区域内において生産される農産物等の貯蔵加工等のための建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	○産地の農産物等を加工する缶詰工場 ○倉庫
法34条4号の2	農林業等活性化促進法により所有権移転等促進計画に定める利用目的に従い行う開発	○地域特産物展示、販売施設 ○農林業体験実習施設
法34条5号	都道府県が国又は中小企業事業団と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は工場、店舗等の集団化に寄与する建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	○中小企業工場団地
法34条6号	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有する事業の建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	
法34条7号 令29条の2	危険物の貯蔵または処理に供する建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	○火薬庫

条文	内　　容	具体的な施設名（例）
法34条8号 令29条の3	市街化区域内の立地が困難又は不適当な建築物又は第一種特定工作物の建築に係る開発	○道路管理施設 ○ﾄﾞﾗｲﾌﾞｲﾝ ○ｶﾞｿﾘﾝｽﾀﾝﾄﾞ
法34条8号 の2	地区計画又は集落地区計画の区域内での計画内容に適合する建築物又は第1種特定工作物の建築に係る開発	
法34条9号 令30条	市街化調整区域に定められた際に自己の居住又は業務用の建築物の建築の目的で土地の所有権等を有していた者が、市街化調整区域とされた日から6ヶ月以内に知事に届けて、5年以内にその目的に従って行う開発	○自己の居住用建築物 ○自己の業務用建築物
法34条10 号	許可に当たって開発審査会の議が必要な開発	
法34条10 号イ 令31条	開発区域の面積が20ha（知事は都道府県規則で5haまで引き下げ可）以上の計画的開発で、当該都市計画区域における計画的市街化を図るうえで支障がないもの	○大規模な住宅団地
法34条10 号ロ （注5）	周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められるもの	

（注５）

本号は、都計法第34条第１号から第10号イまでに該当しない開発行為について、個別的にその目的、規模、位置等を総合的に検討し、このうち周辺の市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不適当であると認められるものを、開発審査会の議を経て許可するものである。

このように個別的に認められる開発行為については、昭和44年12月４日付け「都市計画法による開発許可制度の施行について」（建設省計画局長・都市局長連名通達）をはじめとする数次の通達で運用に当たっての具体的基準が示されているが、自治体ではこの基準を基に提案基準を作成し運用していることから、自治体により運用が異なる。

具体的に通達で列挙されている行為を要約すると次のようなものがある。

(a)～(h)については下記通達

昭和４４年１２月４日 建設省計宅開発第１１７号 建設省都計発第１５６号	計画局長 都市局長

(i)～(m)については下記通達

昭和５７年７月１６日 建設省計民発第２８号	計画局長

(n)～(q)については下記通達

昭和６１年８月２日 建設省経民発第３３号	経済局長

(r)については下記通達

昭和６３年８月１０日 建設省経民発第２３号	経済局宅地開発課民間宅地指導室長

(a)　農家の二、三男が分家する場合の住宅等

(b)　沿道ｻｰﾋﾞｽ施設

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（都計法第34条第1号に該当のものを除く）やドライブイン等の沿道サービス施設のこと

(c)　土地収用対象事業により移転するもの

市街化調整区域内の建築物が収用対象事業により移転又は除去される場合の代替建築物

(d)　社寺仏閣及び納骨堂

(e)　研究施設

研究対象が市街化調整区域に存在すること等の理由により当該調整区域に建設することがやむを得ないと認められる研究施設

(f)　事業所の社宅及び寮

都計法第34条第１号から第９号及び第10号ロにより許可を受けた開発行為に係る事業所又は従前から当該市街化調整区域に存する事業所において業務に従事する者の住宅、寮等で特に当該土地の区域に建築することがやむを得ないと認められるもの

(g)　土地区画整理事業の施行された土地の区域内の建築物

(h)　火薬類製造所または火薬庫

火薬類取締法に規定する保安距離の確保等の観点からみて、やむを得ないと認められるもの

(i)　既存集落内のやむを得ない自己用住宅

いわゆる既存集落であって当該都市計画区域に係る市街化区域における建築物の連たんの状況とほぼ同程度にある集落において建築することがやむを得ないと認められる自己用住宅

(j)　地区集会所その他都計法第29条第３号に規定する施設に準ずる施設である建築物

(k)　既存建築物の建替

(l)　建築基準法第39条第１項の災害危険区域等に存する建築物の移転

(m)　自然的土地利用と調和のとれたレクリエーションのための施設を構成する一定のもの

(n)　大規模な既存集落（指定既存集落）において建築することがやむを得

ないと認められる次に掲げる建築物

相当数（数百戸以上）の建築物が連たんする等の要件を満たす集落のうち、市街化の動向や市街化区域との距離等を勘案し、市街化を促進するおそれがないと認め、予め知事等が指定した集落（指定既存集落）における次の建築物が審査の対象となる。

ｱ)自己用住宅‥‥自己用住宅の申請者は、原則として市街化調整区域決定以前から生活の本拠を有する者であること

ｲ)分家住宅‥‥‥分家住宅の申請者は、原則として市街化調整区域の決定以前から生活の本拠を有する本家の世帯構成員であること

ｳ)小規模な工場等‥小規模な工場等とは、工場、事務所、店舗等をいい、予定建築物に係る敷地面積は1､000㎡以内であること（店舗については延べ床面積が500㎡以内であること）。また、申請者は原則として市街化調整区域の決定以前から生活の本拠を有する者であること

ｴ)公営住宅‥‥‥公営住宅については、主として当該既存集落に居住する者を入居対象とする目的で建設されるものに限られる。

(o)　地域振興のための工場

人口が減少し、かつ、産業が停滞していると認められる地域等であって、その振興を図る必要があるものとして知事が指定した地域において、立地することがやむを得ないと認められる工場等

工場等とは、技術先端型業種（通信機械、電子計算機、医療用機器等の製造）の工場または研究所のことをいい、開発区域の面積は５ha未満であること

(p)　幹線道路の沿道における流通業務施設

４車線以上の国道、県道等の沿道又は高速自動車国道等のインターチェンジ周辺であって、現在及び将来の土地利用上支障がない区域において立地することがやむを得ないと認められる大規模な流通業務施設

(q)　老人福祉法第29条第１項に規定する有料老人ホーム

(r)　老人保健法第６条第４項に規定する老人保健施設

2．建築行為に係る場合（法第４３条、令第２０・第２１・第３４・第３５条）

開発行為を伴わない建築行為等についての規制である。

⑴　建築許可が不要な行為

次に掲げる建築行為については、知事等の許可は不要である。

条　文	内　　容
法43条1項本文、令20条	農林漁業の用に供する建築物又はこれらの業を営む者の居住の用に供する建築物や公益上必要な建築物の建築
法43条1項本文、令21条	公益上必要な建築物の建築等
法43条1項1号	国、都道府県、指定都市等による建築等
法43条1項2号	都市計画事業の施行による建築等
法43条1項3号	非常災害の応急措置のための建築等
法43条1項4号	仮設建築物の新築
法43条1項5号、令34条1号	法29条4号～9号の開発行為の行われた土地における建築等
法43条1項5号、令34条2号	旧宅地造成事業に関する法律4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として開発行為が行われた土地における建築物の建築
法43条1項6号	既存宅地における建築等
法43条1項7号、令35条1号	既存の建築物の敷地内での車庫、物置等の附属建築物の建築
法43条1項7号、令35条2号	建築物の改築又は用途変更で当該部分に係る床面積が10㎡以内のもの
法43条1項7号、令35条3号	当該建築物の周辺の市街化調整区域の居住者の日常生活に必要な販売、加工、修理等に係る延べ面積が50㎡以内の建築物（過半が販売等の用途に供される必要有り）の新築で、当該市街化調整区域内の居住者が自ら当該業務を営むもの
法43条1項7号、令35条4号	土木事業その他の事業に一次的に使用するための第一種特定工作物の新設

⑵　建築許可の対象となる行為

市街化調整区域内において建築許可の対象となる建築行為としては、次のものがある。

条　文	内　　容	具体的な施設名（例）
法43条2項、 令36条1項3号イ	法34条1号から8号の2までに規定する建築物又は第一種特定工作物の建築等	○日用品店舗（雑貨屋等） ○日用品修理加工業（農機具修理業等） ○日用品サービス業（理容業等）
法43条2項、 令36条1項3号ロ	法34条9号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物（第30条に規定する期間内において建築し、又は建設するものに限る。）	○自己の居住用建築物 ○自己の業務用建築物
法43条2項、 令36条1項3号ハ	周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる建築物又は第一種特定工作物の建築等で、知事等があらかじめ開発審査会の議を経たもの	○既存建築物の建替

参考資料５

開発許可等に係る主な通達

通達日	通　　達　　名
昭和 44/12/4	都市計画法による開発許可制度の施行について （建設省計宅開発第１１７号 建設省都計発第１５６号）：（計画局長、都市局長）
昭和 50/３/18	都市計画法による開発許可制度の一部改正について （建設省計宅発第１６号 建設省都計発第１３号）：（計画局長、都市局長）
昭和 50/３/18	都市計画法の一部改正による開発許可制度事務の執行上留意すべき事項について 建設省計宅発第１７号　：（宅地開発課長） ＊都計法第43条１項６号（既存宅地等）の条項がここで追加された。
昭和 54/７/25	都市計画法による開発許可制度の運用の適正化について 建設省計民発第１７号　：（民宅室長） ＊既存宅地の確認に当たっての留意事項等に係る通達
昭和 57/７/16	市街化調整区域における開発許可制度の運用について 建設省計民発第２８号　：（計画局長） 市街化調整区域における開発許可制度の運用について 建設省計民発第３１号　：（民宅室長）
昭和 61/８/２	市街化調整区域における開発許可制度の運用について 建設省経民発第３３号　：（建設経済局長） 市街化調整区域における開発許可制度の運用について 建設省経民発第３４号　：（民宅室長）
昭和 63/８/10	老人保健施設についての開発許可等の取扱いについて 建設省経民発第２３号　：（民宅室長）
平成 10/7/1	市街化調整区域における開発許可制度の運用についていて 建設省経民発第４０号　：（民宅室長）

参考資料6
吉岡
(工事中)
藤沢製作所
大六天神社
御霊神社
かると橋
鷹の台一丁目
日本製鋼所
中央研究所
朝日神社
調整池
調整池
野球場
グラウンド
東京情報大学
御成台公園
御成台三丁目
下田
鷹の台二丁目
鷹の台二丁目
鷹の台四丁目
御成台二丁目
御成台一丁目
千城台北小学校
吉岡公園
千城台ゴルフセンター
北(一)
ゴルフ練習場
辰己公園
千葉北テニスクラブ
千城台北(二)
千城幼稚園
千城台北町
県住自治会館

千　葉　市

参考資料７

「市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に関する調査」の調査結果

１　調査の概要

(1)　調査目的

「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成１２年５月１９日法律第７３号）」が公布されたことに伴い、市街化調整区域における開発許可制度の見直しが行われることから、当該改正法が固定資産評価に与える影響についての検討及び今後の固定資産評価のあり方の参考にするため、市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価の現状について明らかにするとともに、問題点等の把握を目的とするものである。

(2)　調査時期

平成１２年９月～１０月

(3)　調査対象団体

調査対象団体は、各道府県庁所在市、東京都特別区及び人口２０万人以上の市としており、計１１０市である。

(4)　調査方法

調査対象団体に対するアンケート調査

(5)　調査事項

①　市街化調整区域等における地積、筆数、総評価額等について
②　市街化調整区域内における宅地の評価について
　ア　市街化調整区域内における宅地の区分の実施について
　イ　市街化調整区域内における宅地の区分について
　ウ　既存宅地の把握方法について
　エ　既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の格差について
　オ　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法について
　カ　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法を定めるに当たって参考又は根拠としたものについて
　キ　既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の価格差の把握方法について
　　（評価上の価格差を設けていない団体の場合）
③ア　都市計画部局における既存宅地の確認の手段について
　イ　都市計画部局における既存宅地の確認の要件について
④　市街化調整区域内の雑種地の評価における比準元について
⑤　市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に関する問題点・要望等について

(6)　有効回答団体

調査対象団体は、前記(3)の１１０市であるが、一部回答ができない市があり、次に掲げる数を有効回答団体数としている。

・表１、表２、図１～図３…有効回答団体数　９８
（市街化調整区域が無い市、市街化調整区域が河川地域等にのみ存在する市又は市街化区域以外の土地について、市街化調整区域と都市計画区域外の土地を電算上、区別していない市を除いているため）

・表３～表７、図４～図11…有効回答団体数　１０２
（市街化調整区域が無い市又は市街化調整区域が河川地域等にのみ存在する市を除いているため）

※調査対象団体一覧（計１１０市）

	都道府県名	市町村名	備考		都道府県名	市町村名	備考
1	北海道	札幌市		56	静岡県	富士市	
2		旭川市		57		沼津市	
3		函館市		58		名古屋市	
4	青森県	青森市	※２	59		豊橋市	
5		八戸市		60		豊田市	
6	岩手県	盛岡市		61		岡崎市	
7	宮城県	仙台市		62		春日井市	
8	秋田県	秋田市		63		一宮市	
9	山形県	山形市		64	三重県	津市	
10	福島県	福島市	※２	65		四日市市	
11		郡山市	※２	66	滋賀県	大津市	
12		いわき市	※２	67	京都府	京都市	
13	茨城県	水戸市		68	大阪府	大阪市	※１
14	栃木県	宇都宮市		69		堺市	
15	群馬県	前橋市		70		豊中市	※１
16		高崎市		71		吹田市	※１
17	埼玉県	浦和市		72		東大阪市	
18		川口市		73		枚方市	
19		大宮市		74		高槻市	
20		所沢市		75		八尾市	
21		川越市		76		茨木市	
22		越谷市		77		寝屋川市	
23		草加市		78	兵庫県	神戸市	
24		上尾市		79		姫路市	
25		春日部市		80		尼崎市	※１
26	千葉県	千葉市		81		西宮市	
27		船橋市		82		明石市	
28		松戸市		83		加古川市	
29		市川市		84		宝塚市	
30		柏市		85	奈良県	奈良市	
31		市原市		86	和歌山県	和歌山市	
32	東京都	特別区	※１	87	鳥取県	鳥取市	
33		八王子市		88	島根県	松江市	
34		府中市	※１	89	岡山県	岡山市	
35		町田市		90		倉敷市	
36	神奈川県	横浜市		91	広島県	広島市	
37		川崎市		92		福山市	
38		相模原市		93		呉市	
39		横須賀市		94	山口県	下関市	
40		藤沢市		95		山口市	※１
41		平塚市		96	徳島県	徳島市	
42		茅ヶ崎市		97	香川県	高松市	
43		大和市		98	愛媛県	松山市	
44		厚木市		99	高知県	高知市	
45	新潟県	新潟市		100	福岡県	福岡市	
46	富山県	富山市		101		北九州市	
47	石川県	金沢市		102		久留米市	
48	福井県	福井市		103	佐賀県	佐賀市	
49	山梨県	甲府市		104	長崎県	長崎市	
50	長野県	長野市		105		佐世保市	
51		松本市		106	熊本県	熊本市	
52	岐阜県	岐阜市		107	大分県	大分市	
53	静岡県	静岡市		108	宮崎県	宮崎市	
54		浜松市		109	鹿児島県	鹿児島市	
55		清水市		110	沖縄県	那覇市	※１

（注）※１…市街化調整区域が無い市又は市街化調整区域が河川地域等にのみ存在する市（計８団体）
※２…市街化区域以外の土地について、市街化調整区域と都市計画区域外の土地を、電算上、区分していない市（計４団体）

2　調査結果の概要

(1)　市街化調整区域等における地積、筆数、総評価額等について

市街化調整区域内の宅地及び雑種地等について、地積、筆数、総評価額等ごとにまとめたものが、表１である。

表１　市街化調整区域等における地積、筆数、総評価額等について

（数値は平成12年１月１日現在）

区　分	地　積 (ha)	筆　数 (筆)	総評価額 (億円)	１㎡当たり評価額 (円／㎡)	アに対する割合(%)（イに対する割合(%)）		
					地　積	筆　数	総評価額
ア 市全体	1,205,164	32,572,391	3,913,522	32,473	－	－	－
イ　（アのうちの） 市街化調整区域全体	668,688	9,100,213	261,719	3,914	55.49	27.94	6.69
ウ　（イのうちの） 宅地	64,731	2,956,934	219,428	33,898	5.37 (9.68)	9.08 (32.49)	5.61 (83.84)
エ　（ウのうちの） 「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地	1,038	24,259	1,207	11,632	0.09 (0.16)	0.07 (0.27)	0.03 (0.46)
オ　（イのうちの） 雑種地	34,531	597,733	30,560	8,850	2.87 (5.16)	1.84 (6.57)	0.78 (11.68)
カ　（オのうちの） 「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地から比準した雑種地	90	1,928	29	3,211	0.01 (0.01)	0.01 (0.02)	0.00 (0.01)

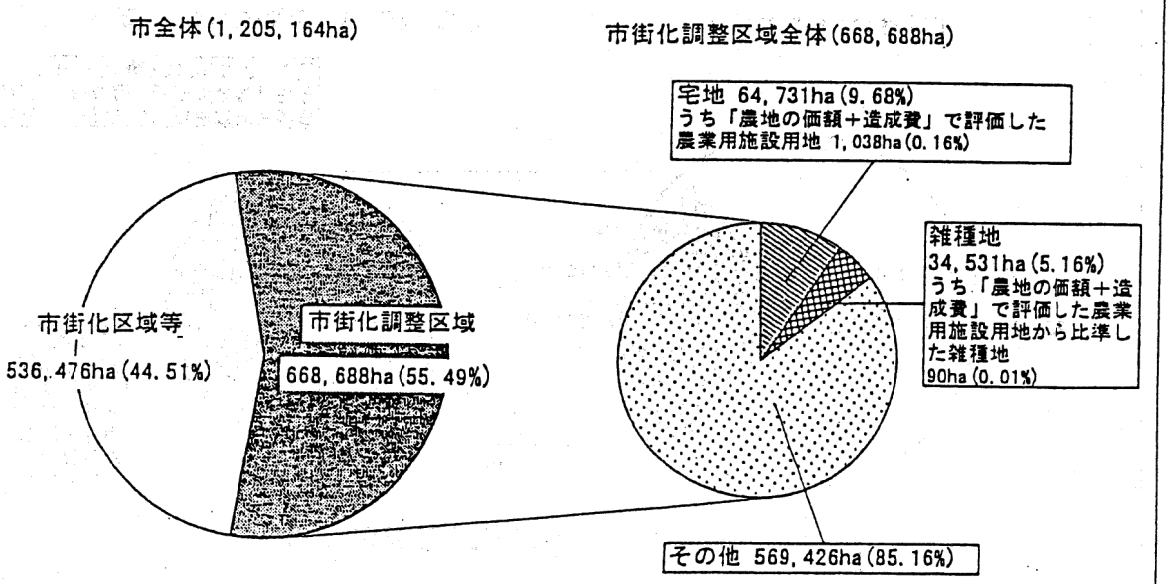
① 地積について

有効回答団体である９８市における地積の合計（以下「地積全体」という。）は1,205,164haで、うち市街化調整区域の地積の合計（以下「市街化調整区域全体の地積」という。）は668,688ha（地積全体の55.49%）となっている。

市街化調整区域内における宅地の地積は64,731ha（地積全体の5.37%、市街化調整区域全体の地積の9.68%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地の地積は1,038ha（地積全体の0.09%、市街化調整区域全体の地積の0.16%）となっている。

市街化調整区域内における雑種地の地積は34,531ha（地積全体の2.87%、市街化調整区域全体の地積の5.16%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地から比準した雑種地の地積は90ha（地積全体の0.01%、市街化調整区域全体の地積の0.01%）となっている。（**「図１ 市街化調整区域等における地積について」参照**）

図１ 市街化調整区域等における地積について



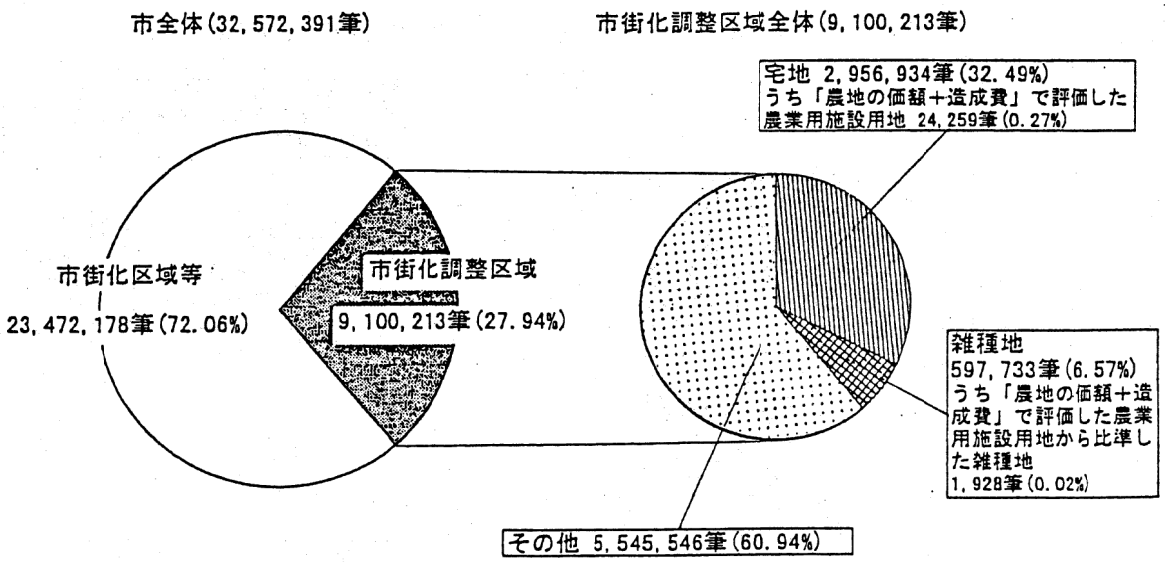
② 筆数について

有効回答団体である９８市における筆数の合計（以下「筆数全体」という。）は32,572,391筆で、うち市街化調整区域の筆数の合計（以下「市街化調整区域全体の筆数」という。）は9,100,213筆（筆数全体の27.94%）となっている。

市街化調整区域内における宅地の筆数は2,956,934筆（筆数全体の9.08%、市街化調整区域全体の筆数の32.49%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地の筆数は24,259筆（筆数全体の0.07%、市街化調整区域全体の筆数の0.27%）となっている。

市街化調整区域内における雑種地の筆数は597,733筆（筆数全体の1.84%、市街化調整区域全体の筆数の6.57%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地から比準した雑種地の筆数は1,928筆（筆数全体の0.01%、市街化調整区域全体の筆数の0.02%）となっている。（**「図２　市街化調整区域等における筆数について」参照**）

図２ 市街化調整区域等における筆数について



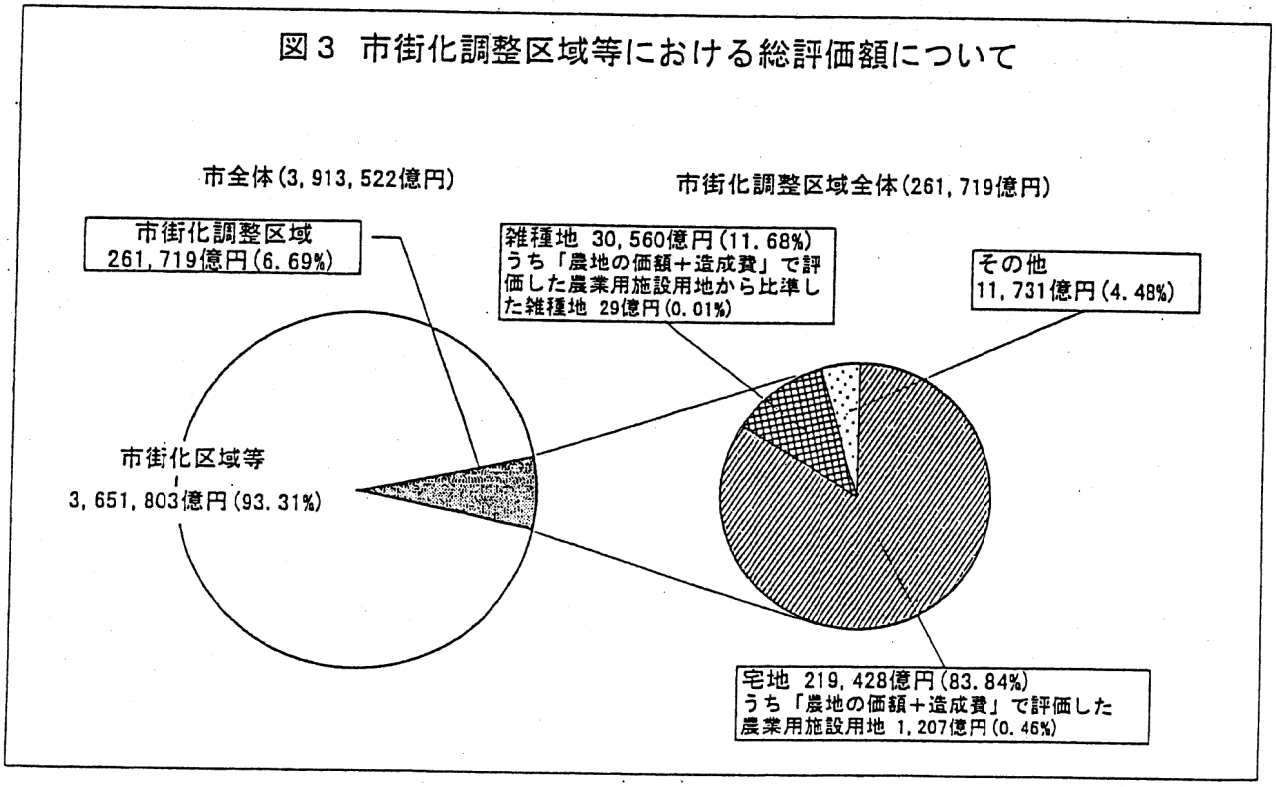
③　総評価額について

有効回答団体である９８市における総評価額の合計（以下「総評価額全体」という。）は3,913,522億円で、うち市街化調整区域の総評価額の合計（以下「市街化調整区域全体の総評価額」という。）は261,719億円（総評価額全体の6.69%）となっている。

市街化調整区域内における宅地の総評価額は219,428億円（総評価額全体の5.61%、市街化調整区域全体の総評価額の83.84%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地の総評価額は1,207億円（総評価額全体の0.03%、市街化調整区域全体の総評価額の0.46%）となっている。

市街化調整区域内における雑種地の総評価額は30,560億円（総評価額全体の0.78%、市街化調整区域全体の総評価額の11.68%）で、うち「農地の価額＋造成費」で評価した農業用施設用地から比準した雑種地の総評価額は29億円（総評価額全体の0.01%未満、市街化調整区域全体の総評価額の0.01%）となっている。（**「図３市街化調整区域等における総評価額について」参照**）

図３　市街化調整区域等における総評価額について



また、固定資産評価（土地）に従事している職員数について、専任・兼任別にまとめたものが**表２**である。

表２　固定資産評価（土地）に従事している職員数について

（平成12年４月１日現在）

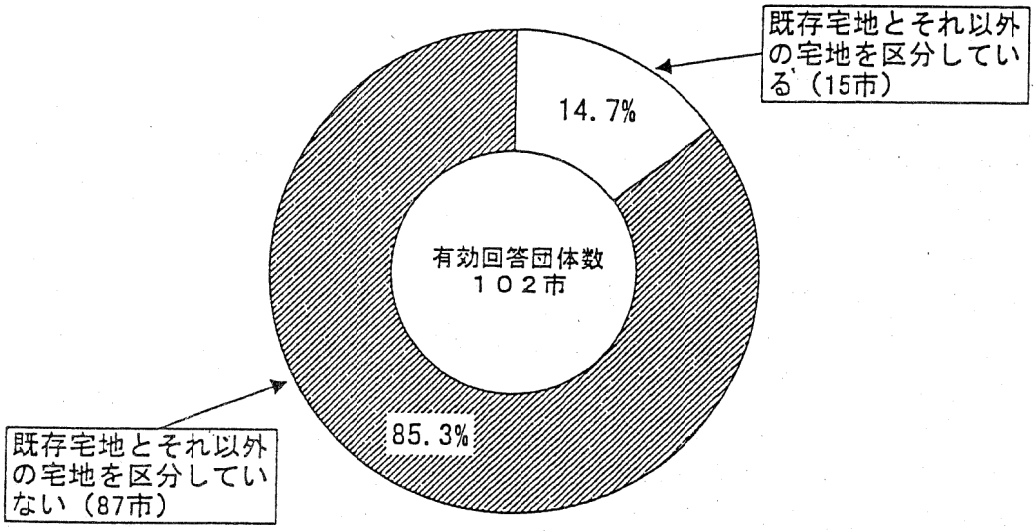
区　　分	職　員　数（人）
キ　専任職員数	1,934
ク　兼任職員数	193

有効回答団体である９８市における固定資産評価（土地）に従事している職員数（平成１２年４月１日現在）は2,127人で、うち専任が1,934人、兼任が193人であり、市街化調整区域内の宅地及び雑種地に係る１人当たり地積は49ha、１人当たり筆数は1,750筆となっている。（なお、１人当たり地積及び１人当たり筆数については、兼任１人につき0.5人として計算している。）

(2)　市街化調整区域内における宅地の区分の実施について

有効回答団体である１０２市における市街化調整区域内の宅地について、既存宅地（都市計画法第４３条第１項第６号の要件に該当する宅地）とそれ以外の宅地に区分しているか否かをまとめたものが、**図４**である。

図４　市街化調整区域内における宅地の区分の実施について



有効回答団体である１０２市のうち、「既存宅地とそれ以外の宅地を区分している」と回答した団体が１５市（14.7%）あり、「既存宅地とそれ以外の宅地を区分していない」と回答した団体が８７市（85.3%）あった。このように、有効回答団体の８割以上の市において、市街化調整区域内の宅地の区分をしていないということであった。

なお、市街化調整区域内の宅地の区分をしていない理由の主なものを参考までに示すと、次のとおりである。

○　既存宅地とそれ以外の宅地の区分が完全に把握できないため。（２市）
○　同一画地内に、既存宅地とそれ以外の宅地がある場合や、分合筆があった場合など、既存宅地とそれ以外の宅地の判定が非常に困難であるため。（２市）
○　既存宅地を判断するのに伴う事務量が膨大である。（７市）
○　既存宅地とそれ以外の宅地の価格差が不明瞭である。（５市）
○　既存宅地とそれ以外の宅地の価格差が無い、若しくは大きくないと判断しているため。（４市）
○　既存宅地とそれ以外の宅地を遺漏なく把握すること、価格差を調査すること、新たに既存宅地として確認され、行為制限が解除された土地を毎年把握すること等、

様々な手続きを要するため。（４市）

○　判定資料について、課税台帳以外（航空写真等）は一部データが欠落している等、保管状態が不十分なものが多いことから、補足調査が必要だが、時間、人、予算の面で極めて困難である。（２市）

○　線引き当時からは年月が経過しており、把握が困難になっている。（３市）

○　既存宅地以外の宅地の価格水準は、実際の利用制限の状況のほか、主要幹線道路からの距離などとも関連があり、土地によってばらばらであり、比準割合を設定することが難しい。（１市）

○　既存宅地は確認の申請により認められるものなので、申請のない同様の条件の宅地ついて課税庁が判断するのは難しい。（８市）

○　宅地として利用されている現況においては、既存宅地もそれ以外の宅地も同じ評価で良いと考える。（３市）

○　その他の宅地評価法適用地域においては、標準宅地を選定する際に当該宅地を分家住宅をイメージした既存宅地以外の宅地として鑑定を依頼している。又、建て替え不可能地においては標準宅地の価額の４割としている。平成１５年評価替えより比準宅地が既存宅地であった場合の加算率についても定める予定。（１市）

○　線引き後に許可されて宅地となった土地の価額を標準に鑑定し、路線価格を評定している。（１市）

○　既存宅地の位置、分布等の把握が困難なため。（２市）

○　市内の既存宅地が市街化区域から山一つ隔てて分布しており、近傍の既存宅地以外の宅地と価格差で区分する必要性がない。（１市）

○　標準宅地を選定する際、当該宅地が既存宅地であってもそれ以外の宅地であっても、鑑定条件については、既存宅地以外の宅地であるものとして鑑定評価を依頼している。（１市）

○　市街化調整区域の土地に係る法的規制は様々であり、各筆ごとに異なる。それらを把握するためには、一筆ごとに過去の課税資料や航空写真、登記簿等の資料を調査する必要があり、事務量が膨大になるため。（１市）

○　平成１５年度評価替えに向けて都市計画法第３４条の開発行為に係る宅地については抽出済みであるが、様々な宅地の価格差等をどうするべきかを検討中である。（１市）

○　既存宅地とそれ以外の宅地が混在しているため、状況類似地域としてとらえることが困難なため。（１市）

(3) 市街化調整区域内における宅地の区分について（複数回答）

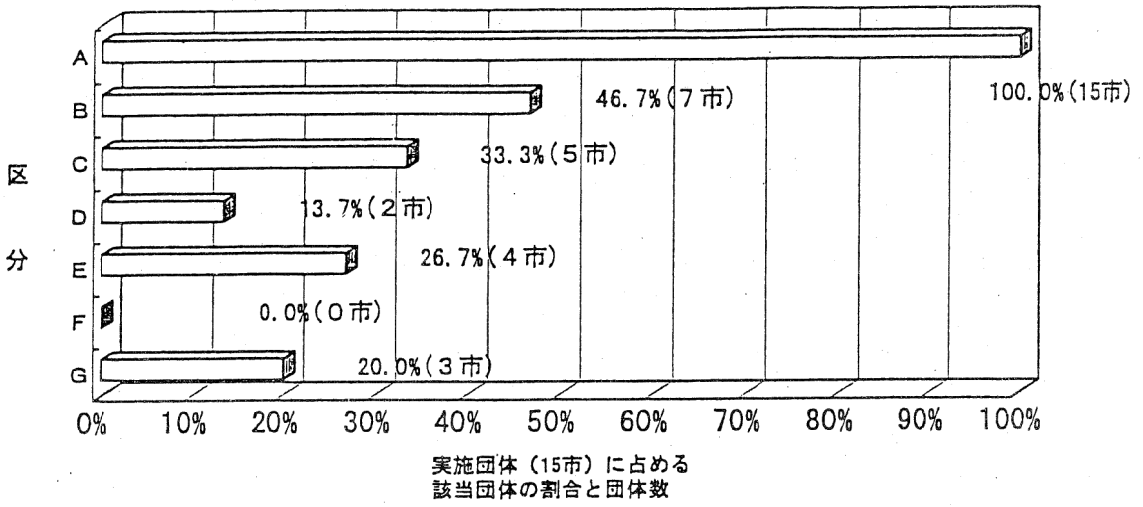
有効回答団体である１０２市のうち、前記(2)で「既存宅地とそれ以外の宅地を区分している」と回答した１５市において、市街化調整区域内の宅地をどのように区分しているかをまとめたものが、**表３**及び**図５**である。

表３　市街化調整区域における宅地の区分について（複数回答）

A…　既存宅地（都市計画法第４３条第１項第６号の要件に該当する宅地）
B…　既存建築物の敷地（都市計画区域線引き前より存する宅地で上記A以外の宅地）
C…　市街化調整区域内団地の宅地（都市計画法第３４条第１０号イ、同法施行令第３１条により許可された開発行為の区域内の宅地）
D…　分家住宅の敷地（都市計画法第３４条第１０号ロ、同法第４３条第２項、同法施行令第３６条第１項第３号ハに該当し、これら法令の規定の運用についての通達（「都市計画法による開発許可制度の施行について」の記二の４の（６）イ）に例示されている宅地）
E…　集落サービス店舗の敷地（都市計画法第３４条第１号、同法第４３条第２項、同法施行令第３６条第１項第３号イに該当する宅地）
F…　農林漁業に従事する者の居住用宅地（都市計画法第２９条第２号、同法第４３条第１項本文に規定する宅地）
G…　その他

市　名	A	B	C	D	E	F	G
①市	○						○
②市	○		○				
③市	○	○					
④市	○				○		
⑤市	○				○		
⑥市	○						
⑦市	○				○		
⑧市	○	○					
⑨市	○						
⑩市	○	○	○				
⑪市	○		○				○
⑫市	○	○	○	○			○
⑬市	○	○					
⑭市	○	○					
⑮市	○	○	○	○	○		
計	１５	7	5	2	4	0	3

図５　市街化調整区域内における宅地の区分について(複数回答)



A…　既存宅地（都市計画法第４３条第１項第６号の要件に該当する宅地）
B…　既存建築物の敷地（都市計画区域線引き前より存する宅地で上記Ａ以外の宅地）
C…　市街化調整区域内団地の宅地（都市計画法第３４条第１０号イ、同法施行令第３１条により許可された開発行為の区域内の宅地）
D…　分家住宅の敷地（都市計画法第３４条第１０号ロ、同法第４３条第２項、同法施行令第３６条第１項第３号ハに該当し、これら法令の規定の運用についての通達（「都市計画法による開発許可制度の施行について」の記二の４の（６）イ）に例示されている宅地）
E…　集落サービス店舗の敷地（都市計画法第３４条第１号、同法第43条第２項、同法施行令第３６条第１項第３号イに該当する宅地）
F…　農林漁業に従事する者の居住用宅地（都市計画法第２９条第２号、同法第４３条第１項本文に規定する宅地）
G…　その他

市街化調整区域内における宅地を評価上で区分する際に、「既存宅地」を区分している団体は１５市（100.0%）であった。既存宅地以外の宅地の区分については、「既存建築物の敷地」に区分している団体が７市（46.7%）、「市街化調整区域内団地の宅地」に区分している団体が５市（33.3%）、「分家住宅の敷地」に区分している団体が２市（13.3%）、「集落サービス店舗の敷地」に区分している団体が４市（26.7%）、さらに、「その他」と回答した団体が３市（20.0%）となっている。なお、「農林漁業に従事する者の居住用宅地」に区分している市はなかった。

なお、「その他」と回答した市が挙げている区分については、次のとおりである。

①市　「既存宅地」の他に、次のような区分を設けている。
・地区計画が定められた区域内の宅地（都市計画法第３４条８号の２により許可された開発行為の区域内の宅地）
・旧住宅地造成事業に関する法律により造成された団地内の宅地（同法第４条により事業の施行の認可を受けた区域内の宅地）

⑪市　「既存宅地」及び「市街化調整区域内団地の宅地」の他に、「既存建築物の敷地」を、さらに「住宅として建て替え可能な土地」と「非住宅としての建て替え

しかできない土地」に区分している。

⑫市　「市街化調整区域内団地の宅地」には次の宅地も含まれている。
・国、都道府県等のほか、許可不要法人（都市整備公団等）により造成された団地内の宅地（都市計画法第２９条第４号に規定される団体が行う開発行為の区域内の宅地）
・旧住宅地造成事業に関する法律により造成された団地内の宅地（同法第４条により事業の施行の認可を受けた区域内の宅地）

(4)　既存宅地の把握方法について

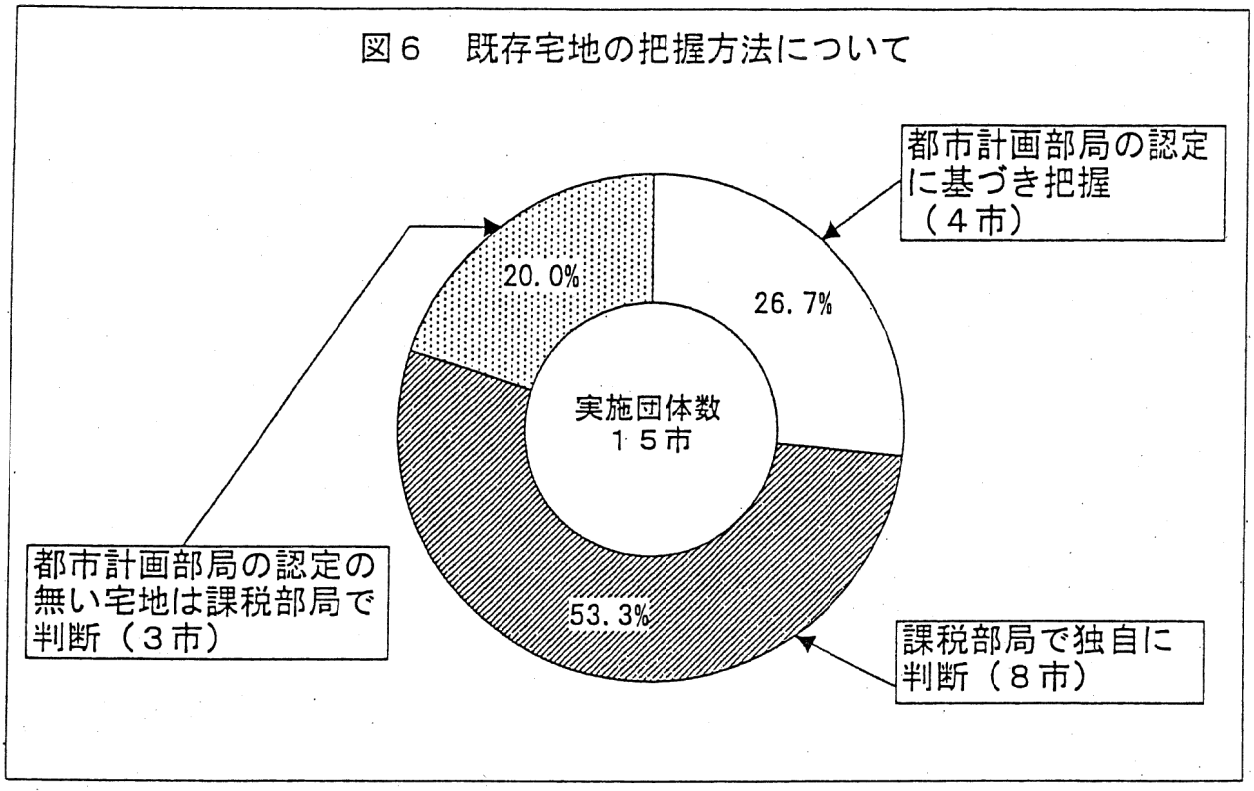
有効回答団体である１０２市のうち、前記(2)で「既存宅地とそれ以外の宅地を区分している」と回答した１５市における既存宅地の把握方法をまとめたものが、**表４**及び**図６**である。

表４　既存宅地の把握方法について

A…　都市計画部局の認定に基づき把握
B…　課税部局で独自に判断
C…　都市計画部局の認定の無い宅地は課税部局で判断
D…　その他

市　名	A	B	C	D
①市	○			
②市	○			
③市		○		
④市		○		
⑤市			○	
⑥市	○			
⑦市			○	
⑧市		○		
⑨市	○			
⑩市		○		
⑪市		○		
⑫市			○	
⑬市		○		
⑭市		○		
⑮市		○		
計	4	8	3	0

図６　既存宅地の把握方法について



「課税部局で独自に判断」していると回答した団体が８市（53.3%）と最も多く、次いで、「都市計画部局の認定に基づき把握」していると回答した団体が４市（26.7%）、「都市計画部局の認定の無い宅地は課税部局で判断」していると回答した団体が３市（20.0%）となっている。

なお、「課税部局で独自に判断」していると回答した８市における、その判断に用いる資料及びその活用方法については、次のとおりである。

③市　都市計画部局所管の都市計画区域線引き当時の宅地台帳に登載されている筆、土地課税台帳の地目変更年月日が線引き以前の筆、又は家屋課税台帳で土地上の建物の建築年月日が線引き前の筆のうちのいずれか一つの条件を満たす場合、既存宅地と認定する。

④市　土地課税台帳により都市計画決定（昭和４５年７月１日）以前に、宅地又は宅地比準で課税済みの土地をピックアップし、さらに都市計画部局（土地対策課）備え付けの既存宅地確認台帳と照合し、突合できた土地のみ既存宅地として認定する。

⑧市　昭和４８年度の線引き当時の土地課税台帳により判断する。

⑩市　線引き前宅地か線引き後宅地かを判断するために資産税課保管の課税台帳及び法務局登記簿の閲覧により把握する。

⑪市　まず、土地登記簿により、「宅地」への地目変更の日付を確認することで、線引き前宅地か否かを判断する。

その際、土地登記簿上で「非宅地」及び「線引き後宅地」と確認された宅地については、家屋課税台帳及び線引き時の航空図により、線引き前より宅地であったかどうかを判断する。

また、現況地形図による建築物の連たんの有無の確認及び、既存宅地確認済みデータと土地課税台帳の地積とを照合することを経て、既存宅地又は住宅として建て替え可能な既存建築物の敷地であるかを判断する。

他に、農地転用許可データにより、線引き後宅地であるかの確認も行う（ただしこのデータは直近５年分のみ）。

⑬市　土地課税台帳により線引き時の課税地目が宅地であったかで判断する。

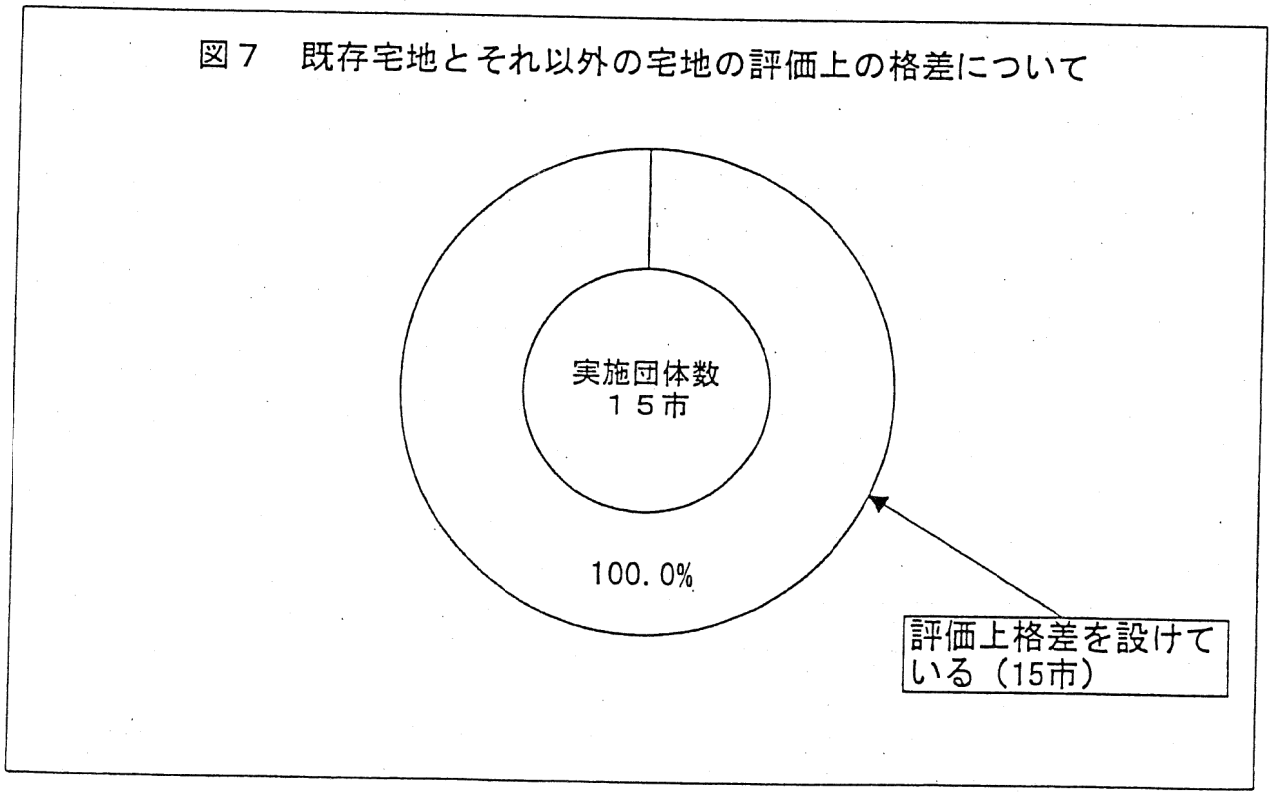
⑭市　昭和４５年当時の課税台帳及び名寄帳において現況地目が宅地のものを既存宅地及び線引き前宅地として把握している。

⑮市　線引き当時（昭和４７年１月１日現在）宅地課税を行っていたかによって、線引き前から宅地であったかどうかを判断する。

(5)　既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の格差について

有効回答団体である１０２市のうち、前記(2)で「既存宅地とそれ以外の宅地を区分している」と回答した１５市において、固定資産税の土地評価上、既存宅地とそれ以外の宅地について格差を設けているか否かについてまとめたものが、**図７**である。

図７　既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の格差について



既存宅地とそれ以外の宅地を区分している１５市すべてが、既存宅地とそれ以外の宅地について、評価上格差を設けている。

(6)　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法について

有効回答団体である１０２市のうち、前記(5)で、既存宅地とそれ以外の宅地について、「評価上格差を設けている」と回答した１５市における、既存宅地とそれ以外の宅地との価額差の評価額への具体的な反映の方法をまとめたものが、**表５**である。

表５　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法について

市　名	評　価　方　法
①市	・既存宅地とそれ以外の宅地とは、別の状況類似地区に区分している。
②市	・道から指定を受けた既存宅地区域内は、同一標準宅地から比準して評価している。
③市	・既存宅地及び既存建築物の敷地は補正を行わず、それら以外の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.7としている。
④市	・沿道サービス可能な敷地（集落サービス店舗の敷地）の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.8としている。 ・既存宅地及び沿道サービス可能な敷地以外の宅地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.65としている。
⑤市	・幹線道路沿いの用途限定宅地（集落サービス店舗の敷地）の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.8としている。 ・既存宅地及び幹線道路沿いの用途限定宅地以外の宅地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.7としている。
⑥市	・既存宅地以外の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.7としている。
⑦市	・沿道サービス可能な敷地（集落サービス店舗の敷地）の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.7としている。 ・既存宅地及び沿道サービス可能な敷地以外の宅地の価額は、標準宅地の価額×0.65としている。
⑧市	・既存宅地及び既存建築物の敷地は補正を行わず、それら以外の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.8としている。
⑨市	・分家住宅のように都市計画法により開発行為又は建築行為について個別の許可が必要な宅地については、規制の取扱いを考慮して３割以内の補正をすることとしている。
⑩市	・線引き前の宅地及び市街化調整区域内団地の宅地は補正を行わない。線引き前の宅地を標準宅地とした場合に、線引き後の宅地の価額は、線

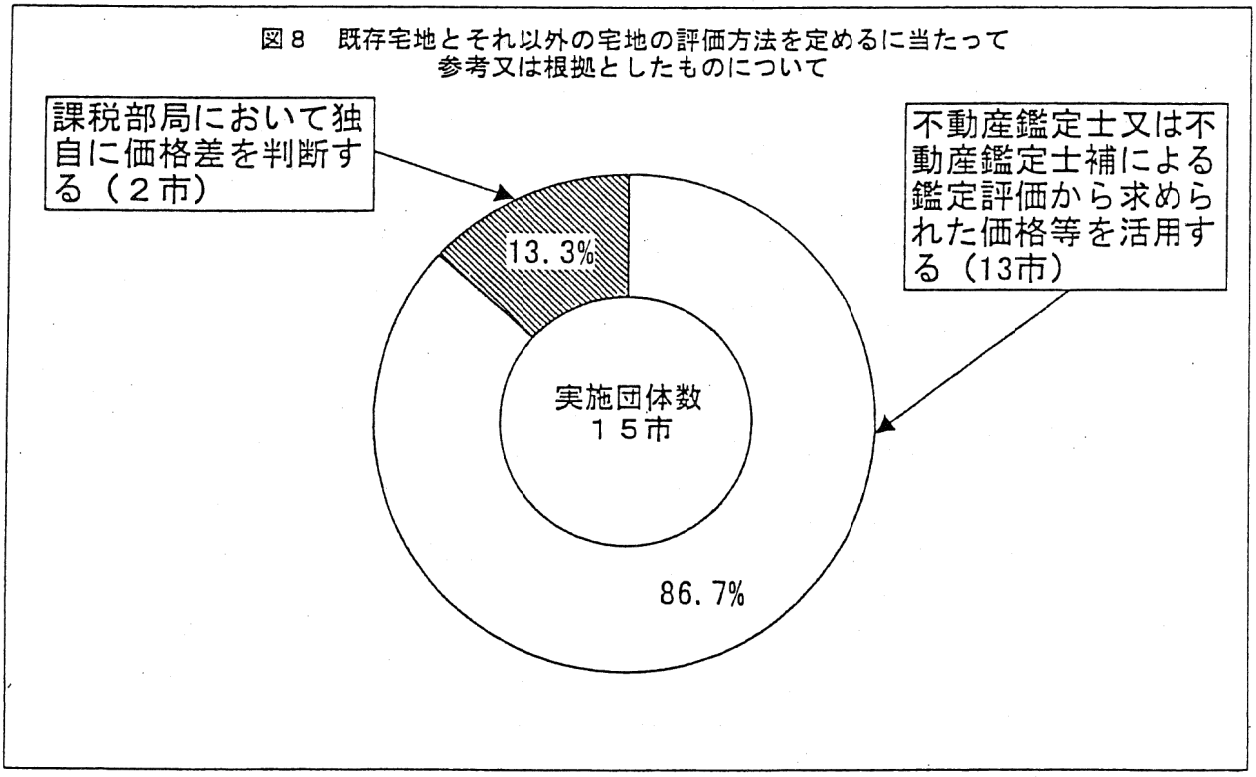
	引き前の宅地の価額×0.8としている。ただし、状況類似地区内に線引き前の宅地がない場合は、線引き後の宅地を標準宅地とするが、その場合に状況類似地区内の線引き前宅地については補正を行わない。
⑪市	・既存宅地、住宅として建て替え可能な既存建築物の敷地、市街化調整区域内団地の宅地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.95としている。 （※通常、宅地の評価にかかる補正率は、既存宅地の価額を基準に補正率を定めるが、⑪市においては課税部局において既存宅地を完全に把握できなかったため、既存宅地に対する住宅として建て替え可能な既存建築物の敷地の鑑定による価格水準として得られた率0.95を、建て替え可能な既存建築物の敷地だけでなく既存宅地にも乗ずることとした。このため既存宅地を基準に価格水準を求める市街化調整区域のすべての宅地を率0.95で補正することとした。なお、市街化調整区域内団地の宅地についても建て替え可能であるため、同じ補正率とした。） ・非住宅としての建て替えしかできない既存建築物の敷地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.95×0.9としている。 ・上記以外で線引き後に許可を受けて建築された宅地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.95×0.8としている。 （※非住宅としての建て替えしかできない既存建築物の敷地及びそれ以外の線引き後の宅地については、本来、鑑定結果により得られた補正率0.9及び0.8を標準宅地である既存宅地から比準した価額に乗ずるのであるが、宅地間の価格差を求めるうえで基礎となる標準宅地（既存宅地）の価額に補正率0.95が乗じられているため、これらの宅地については、価額に0.95を乗じたうえで、それぞれの率を乗じて評価額を求めることとした。）
⑫市	・既存宅地、既存建築物の敷地及び市街化調整区域内団地の宅地については補正を行わず、それら以外の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.9としている。 ・登記地目が宅地となった原因年月日が昭和４５年１１月２３日以前で、かつ、登記年月日が昭和５０年３月３１日以前の土地について、平成１５年度評価替えに向けて現在調査中であるが、調査中の土地については既存宅地等の価額×0.9としており、調査の結果、線引き前の宅地と判明した場合は、補正をしないこととする。
⑬市	・既存宅地及び既存建築物の敷地については補正を行わず、それ以外の宅地の価額は、標準宅地（既存宅地）の価額×0.7としている。
⑭市	・既存宅地及び既存建築物の敷地については補正を行わず、それ以外の宅地で幹線道路沿いの商業移行地の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.9としている。 （※この「幹線道路沿いの商業移行地の宅地」とは、都市計画法第３４

	条第１項等の「集落サービス店舗の敷地」ではない。） ・既存宅地及び既存建築物の敷地以外の宅地で既成住宅地近辺の旧集落の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.8としている。 ・既存宅地及び既存建築物の敷地以外の宅地で農村地区・旧集落地区の宅地の価額は、既存宅地の価額×0.7としている。
⑮市	・既存宅地、既存建築物の敷地、市街化調整区域内団地の宅地及び分家住宅の敷地等については補正を行わず、都市計画課で指定された道路で沿道サービス業の建物が建築できる宅地・雑種地の価額は、路線価×0.7としている。 ・住宅が建築できない宅地・雑種地の価額は、路線価×0.5としている。

(7)　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法を定めるに当たって参考又は根拠としたものについて

有効回答団体である１０２市のうち、前記(5)で、既存宅地とそれ以外の宅地について、「評価上格差を設けている」と回答した１５市において、既存宅地とそれ以外の宅地との価額差の評価額への具体的な反映方法を定めるにあたり、参考又は根拠としたものをまとめたものが、**図８**である。

図８　既存宅地とそれ以外の宅地の評価方法を定めるに当たって参考又は根拠としたものについて



「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格等を活用」したと回答した団体が１３市（86.7%）と多く、「課税部局において独自に価格差を判断」したと回答した団体が２市（13.3%）あった。

(8) 既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の価格差の把握方法について（評価上の価格差を設けていない市の場合）

有効回答団体である１０２市のうち、前記(2)において、「既存宅地とそれ以外の宅地を区分していない」と回答した８７市において、今後、市街化調整区域内の既存宅地とそれ以外の宅地の価格差を把握するとした場合、どのような方法が考えられるかについて、その方法を具体的に挙げたものは、次のとおりである。

○　状況類似地区内に、既存宅地とその他の宅地の両方について標準宅地を設定する。（２市）

○　既存宅地以外の宅地（公法上の制限のある宅地）については売買実例が少ないが、売買の内容を精査し、附近の宅地の価額を考慮して、その把握を行う。（４市）

○　開発行為の担当課とともに既存宅地とその他の宅地の把握に努める。（８市）

○　不動産鑑定士の鑑定評価により把握する。（１６市）

○　土地課税台帳や土地登記簿により宅地へ地目変換をした年月日を調査する。（５市）

○　建築基準法等に定める許可申請書類や家屋登記簿により家屋の建築年月日を調査する。（３市）

○　状況類似地区ごとに、既存宅地とその他の宅地の鑑定評価を行い、補正率を求める。（１市）

○　都市計画課において、開発を許可する際に、転用宅地（分家住宅や沿道サービス宅地）を把握しており、この情報が町名・地番の順にリストになっているので、これを活用し、既存宅地ではない土地として把握する（平成１５年評価替えに向けてこの方法で宅地を抽出し、評価額に格差を設けることを検討中）。（１市）

○　土地課税台帳及び航空写真により既存宅地か否かの確認を行い、不動産鑑定士の鑑定評価及び売買実例価額を用いて価格差を把握する。（１市）

○　既存宅地を標準宅地として選定し、既存宅地と認定された宅地以外をすべて減価補正する。（１市）

○　既存宅地を標準宅地として選定し、都市計画部局と協力してできる限り既存宅地と既存宅地以外の宅地を判別したうえで、判別できなかった宅地は、納税者から既存宅地以外の宅地である旨の申告があった場合に減価補正する方法が考えられるが、申告をしなかった納税者には不公平であるともいえる。（１市）

○　既存宅地以外の宅地の価格帯の把握に当たっては、法令による利用制限や実際の価格形成を検討してできるだけパターン化し、そのうえで各パターンについて標準的な鑑定をとり、既存宅地との平均的な価格差から比準割合を把握する必要がある。（２市）

○　土地登記簿謄本等の書類並びに線引き当時の航空写真及び住宅地図等の図面を収集し、一筆ごとに認定要件に基づき既存宅地に認定されるか否かを担当部署と共同して調査しなければならない。また、分合筆がある土地の場合には、線引き前の筆の状況とその経過も調査し、また、認定されうる地積を特定しなければならない。（１市）

○　線引き前の登記地目が宅地であれば既存宅地であり、宅地以外であれば既存宅地ではないといったような乱暴な判断の仕方では正確な区分はできないと思われる。（１市）

○　次に掲げるものを相互に照合し、必要に応じ現地調査を行う。
①建築部局で既存宅地と証明した土地の台帳　②家屋の固定資産税データ　③昭和４５年度（線引き前）の固定資産課税台帳（マイクロフィルム）　④土地登記簿　⑤公図　⑥航空写真（線引き前、線引き後）（２市）
○　市街化調整区域の全標準宅地について、既存宅地と見なした場合とそれ以外の宅地と見なした場合のそれぞれの鑑定評価価格を求める。（１市）
○　線引き時点で土地登記簿の地目が宅地であり、線引き後現在に至るまで継続して宅地課税の土地を既存宅地とする。現在宅地課税であるが、線引き時点で宅地課税でない土地は既存宅地以外の宅地とする。（１市）
○　同一需給圏内で標準的と思われる既存宅地とそれ以外の宅地をそれぞれ鑑定評価する。（１市）
○　都市計画部局における既存宅地の確認基準と線引き実施後の昭和４６年の課税データにより、課税部局で課税上必要な判断と限定した上で既存宅地の要件を把握する。（３市）
○　都市計画部局の持つ線引き前の航空写真をもとにした都市計画図及び土地登記簿により既存宅地を確認する。（１市）
○　線引き前宅地、旧住宅地造成法による宅地を区分して評価上の格差を設ける。（１市）
○　都市計画部局による現況宅地の調査及び不動産鑑定士の意見書に基づき補正率を決定する。（２市）
○　所有者や使用者からの聞き取りによる現地調査及び都市計画部局に対する全宅地についての聞き取りと、課税部局における宅地課税の調査。（１市）
○　都市計画法施行当時の課税台帳が保存されているので、一筆ずつ既存宅地とそれ以外の宅地を分けることができる。（２市）
○　鑑定評価により、既存宅地とそれ以外の宅地の評価額を算出する。道路幅員等の他の価格形成要因を考慮し、既存宅地とそれ以外の宅地の格差率を算出する。（１市）
○　①　昭和４５年（線引き時）の航空写真をマイラー化し、同時期の土地図面に重ね、建物の敷地を一応は既存宅地として図面上で抽出する。②　上記の土地図面と線引き時の家屋図面とを照合する。　③　昭和４５年の名寄帳との照合をする。（１市）
○　昭和４５年（線引き当時）の航空写真、登記簿等の資料を用いて把握する。（１市）
○　昭和４５年頃の航空写真と各戸訪問調査により既存宅地を把握する。（１市）
○　平成１１年度より市で既存宅地の認定を行うようになったので、確認は許可リストにより行う。平成１１年度以前のものについては、県からの許可台帳で確認することになるが、詳細が不明な点も多く確認は難しい。（１市）
○　代表的な既存宅地以外の宅地を選んで鑑定し、市街化調整区域全域の価格差を把握する。（１市）
○　①　土地登記簿上、登記地目が昭和４６年１２月２０日（線引き当時）より前から宅地ないし雑種地であった。②　建物登記簿上、昭和４６年１２月２０日以前より建物が存在していた。③　昭和４７年度の土地の評価調書で、課税地目が宅地ないし雑種地であった。④　都市計画部局の昭和４４年当時の航空写真で建物の存在

が判断できる。以上の要件に該当すれば既存宅地と判断する可能性が高いと考える。（１市）

○　線引き時点の航空写真、過去の土地評価調書、法務局の登記事項証明書等の資料をもとに筆ごとに調べる。（１市）

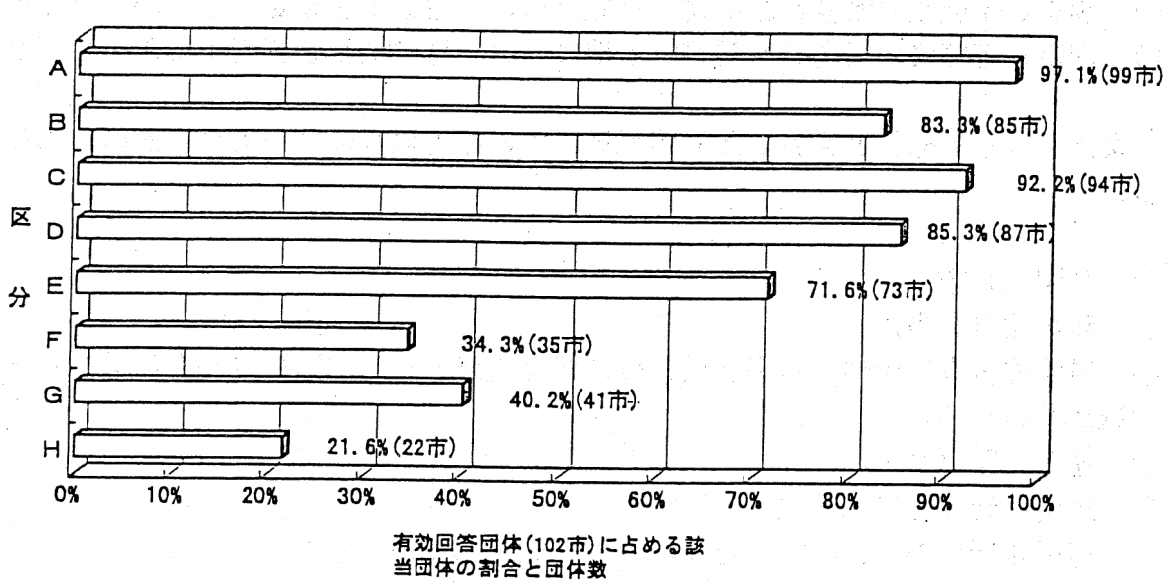
○　都市計画部局で把握しているものについては既存宅地とする。それ以外については、まず、登記簿の地目が線引き前から宅地かどうかを調査し、宅地でないものに関しては土地課税台帳により線引き当時から現在までの課税が引き続き宅地かどうかを把握し、課税部局独自で既存宅地かどうかを判断することとなる。（１市）

○　資産税課で宅地として評価している市街化調整区域内の土地をすべて抽出し、それらのうち都市計画部局で既存宅地と把握している土地を既存宅地として評価し、それ以外の宅地評価の土地については都市計画部局により既存宅地の認定に基づいて判断してもらうことになると考える。（１市）

(9)　都市計画部局における既存宅地の確認の手段について（複数回答）

有効回答団体である１０２市において、都市計画部局が既存宅地の確認の手段として、実際に使用する書類等についてまとめたものが、**図９**である。

図９　都市計画部局における既存宅地の確認の手段について（複数回答）



A　土地登記簿
B　固定資産課税台帳
C　市街化調整区域とされた当時の航空写真
D　農地法による農地転用の許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類
E　宅地造成等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類
F　上記ＡからＥまで以外の公的機関の証明
G　過去に都市計画部局で既存宅地と証明した土地の台帳
H　その他

各有効回答団体の都市計画部局における既存宅地の確認手段として、「土地登記簿」により確認していると回答した団体が９９市（97.1%）と最も多く、次いで、「市街化調整区域とされた当時の航空写真」と回答した団体が９４市（92.2%）あり、「農地法による農地転用許可、農業委員会の諸証明その他農業的土地利用から宅地的土地利用への転換を証する書類」と回答した団体が８７市（85.3%）、「固定資産課税台帳」と回答した団体が８５市（83.3%）、「宅地造成法等規制法、建築基準法等に基づく宅地的土地利用を証する書類」と回答した団体が７３市（71.6%）、「過去に都市計画部局で既存宅地と証明した土地の台帳」と回答した団体が４１市（40.2%）、「図９のＡ～Ｅ以外のその他の公的機関の証明」と回答した団体が３５市（34.3%）、「その他」と回答した団体が２２市（21.6%）となっている。

なお、「図９のＡ～Ｅ以外のその他の公的機関の証明」により確認していると回答した団体が挙げているものは、次のとおりである。

○　建物登記簿謄本（１６市）
○　住民票（同一住所に市街化調整区域編入前から引き続き居住していることを確認する場合）（２市）
○　国土調査法に基づく区域内の証明（調査日を確認するため）（２市）
○　家屋所有証明（権利証）（１市）
○　公共料金支払い明細書等（１市）
○　建築確認通知書（３市）
○　固定資産課税台帳登載証明書（家屋について建築年を確認するため）（４市）
○　固定資産課税台帳登載証明書（土地について課税地目を証明するため）（８市）

また、「その他」と回答した団体が挙げている書類等については、次のとおりである。

○　公図（３市）
○　現況図（３市）
○　道路位置指定台帳（線引き前に位置指定道路と一体に造成された区域であるかを確認するため）（５市）
○　連たん図（２市）
○　線引き時の住宅地図（２市）
○　線引き時の都市計画図（建物の形が記載されているもの）（２市）
○　既存宅地認定地図（１市）
○　地元精通者（自治会長等）への聞き取り（１市）
○　直近の航空図（２市）
○　建築確認申請書（１市）
○　航空写真を都市計画基本図上に重ねた図面（１市）
○　水道局所有の給水台帳（開栓の事実を確認するため）（１市）
○　求積図（１市）
○　公共・公益施設（学校敷地・ポンプ場等）である場合は建築された時期が記載された施設台帳（１市）
○　線引き当時の市域図（１市）

(10) 都市計画部局における既存宅地の確認の要件について

有効回答団体である１０２市の都市計画部局における既存宅地の認定要件（都市計画法第４３条第１項第６号）を取りまとめたものが、**表６及び図10**である。

なお、表６は都市計画法第４３条第１項第６号イについての要件、図10は同号ロについての要件について取りまとめてある。

表６　都市計画法第４３条第１項第６号イについての要件

※（102市のうち10市については、既存宅地の認定を同号ロだけで行っているため、ここでは92市について記載している。）

	市街化区域からの距離及び一体の日常生活圏	建築物の連たん（隣棟間隔等）	建築物、敷地の用途、利用状況	その他の要件
1	市街化区域の小学校と同一通学区域の地域	１ha当たり建築物が9.8戸以上の一団の団地	居住用、工場、学校等をいう	
2	指定された既存宅地制度の適用区域内			
3	昭和50年に道から指定を受けた既存宅地区域内			
4		申請地から３haまでの区域で原則50連たん、集落が密集していれば40以上の連たん	戸数は敷地単位、共同住宅はその戸数とする	
5	市街化区域から１km以内	５ha（半径150m）の範囲に、100m間隔で、かつ30m以上の幅の区域内に50以上連たん		
6	市街化区域から概ね２km以内で、小学校区が市街化区域と同一であること、交通により市	50m間隔以内に50以上連たんしている区域から50m以内、１ha	住宅のほか、工場、学校等も算定に含める	高速道路、河川等に分断されていないことが条件

	街化区域と密接であるか等	当たり８戸以上であれば40以上の連たん		
7	市街化区域から２km以以（字界、町内会、学区等も判断材料とする）	３ha（半径100m）の範囲に50m間隔以内で40～50以上の建築物が連たん		
8		50以上の建築物が連たん		
9	市街化区域からの徒歩による道程が１km以内で、市役所出張所等の行政区域及び小学校区等が市街化区域と同一であること等	５ha（半径150m）の範囲に、50以上連たん		
10	同上	同上		
11	市街化区域からの徒歩による道程が１km以内	５ha（半径150m）の範囲に、50m間隔以内で50以上連たん		
12	市街化区域から１km以内	70m間隔以内で50以上連たん、集落が密集していれば40以上の連たん		高速道路、河川等に分断されていないことが条件
13	市街化区域から１km以内で、市街化区域と同一の行政単位（字、町内会、小学校区）であること	３ha（半径100m）の範囲に50m間隔以内で50以上連たん	長屋、アパート、学校、工場等は１と数える	同上
14	市街化区域から２km以内、又は２kmの集落内、又は市街化区域から公共交通機関で概ね	50m間隔以内で40～50以上連たん		

	15分以内の地域			
15	市街化区域から２km以内、又は市街化区域から公共交通機関で概ね15分以内の地域	同上		
16	市街化区域から500m以内	50m間隔以内で50以上連たん、集落が密集していれば40以上連たん		高速道路、河川等に分断されていないことが条件
17	同上	同上		同上
18	同上	同上		同上
19	同上	同上		同上
20	同上	同上		同上
21	同上	同上		同上
22	同上	同上		同上
23	同上	同上		同上
24	同上	同上		同上
25	市街化区域から概ね１km（最大1.1km）以内	申請地から半径150m以内、又は50m間隔以内で40～50以上連たんする地域		工業専用地域や仮換地指定のない区画整理事業区域は市街化区域と考えない
26	同上	同上		同上
27	同上	同上		同上
28	同上	同上		同上
29	同上	同上		同上

30	同上	同上		同上
31	市外区域から250ｍ以内のところから建築物が連たんする地域	55m間隔以内で40～45戸以上連たん	共同住宅及び長屋は１棟を１と数える 施設の管理、居住用でない建築物は除く（学校等の常時利用されているものは除外しない）	ゴルフ場等極めて大きな敷地内の建築物を対象とする場合、建築敷地部分のみを対象とする
32	市街化区域に隣接していること	50m間隔以内で50以上連たん		
33		申請地から半径100ｍ以内に50以上、又は50m間隔以内で50以上連たんする地域	戸数は敷地単位、共同住宅は１棟を１と数える	高速道路、河川等に分断されていないことが条件
34		同上	戸数は敷地単位	
35	市街化区域から概ね１km（最大1.2km）以内	３ha（半径100ｍ）以内、若しくは50m以内の間隔に40～50以上連たんする地域で、既存建築物から25m以内の土地	長屋、アパート、学校、工場はそれぞれ１つと数える	高速道路、河川等に分断されていないことが条件
36	同上	同上	同上	同上
37	同上	同上	同上	同上
38	同上	同上	同上	同上
39	同上	同上	同上	同上
40	同上	同上	同上	同上

41	同上	同上	同上	同上
42	市街化区域から概ね1km以内	50m間隔以内で50以上連たん		自然的、社会的諸条件から市街化区域と一体の区域
43	市街化区域に隣接又は近接していること	50以上連たん		
44	文教、公共機関等の利用状況を参考に実情に即して運用する	50m間隔以内で50以上連たん		
45	市街化区域から300m以内（一部の区域では1km以内）	50m間隔以内で50以上連たん（一部区域では50以下の連たんでも認定）		高速道路や河川等に囲まれた市指定の地域に限る
46	市街化区域に準じる区域と判断できる区域	50m間隔以内で50以上連たん		河川、山林等で分断されていないこと
47	市街化区域から概ね500m以内、又は旧役場を中心にした集落等	50以上連たん		
48	市街化区域から概ね500m以内、又は旧役場を中心にした集落等	50以上連たん		
49		50以上からなる集落の建築物から概ね100mの範囲で連たんしている地域の建築物から100m以内の土地	線引き時に造成中の土地で事前審査承認済の土地も認められる	
50		建築物が連たんする地域		戸建住宅の画地は原則160

				㎡以上であること
51		50m間隔以内で50以上連たん	30㎡以上の建築物	
52	市街化区域に隣接している場合 市街化区域に隣接していない場合	50m間隔以内で連たん 50m間隔以内で50以上連たん	概ね30㎡以上の建築物 同上	
53		50m間隔以内で概ね50以上連たん	同上	
54		同上	同上	
55		50以上連たん	同上	
56	市街化区域との一体性において最寄りの小学校までの距離等及び周辺地区の公民館、診療所等の設置状況を勘案する	概ね50区画以上の団地内の敷地		線引き当時に造成中の土地も含む
57	同上	同上		同上
58	市街化区域から概ね1㎞前後	100m間隔以内で概ね50以上連たん	線引き前の既存団地は公共施設の整備が必要	公益施設の利用状況、地形等を考慮する
59		申請地から半径300m以内の区域に50以上連たん		
60	市街化区域から250m以内で、小学校区及び集会所等の施設の利用対象範囲が市街化区域と同一であること	50m間隔以内で50以上連たん	共同住宅は1棟を1として数える	高速道路、河川等に分断されていないことが条件

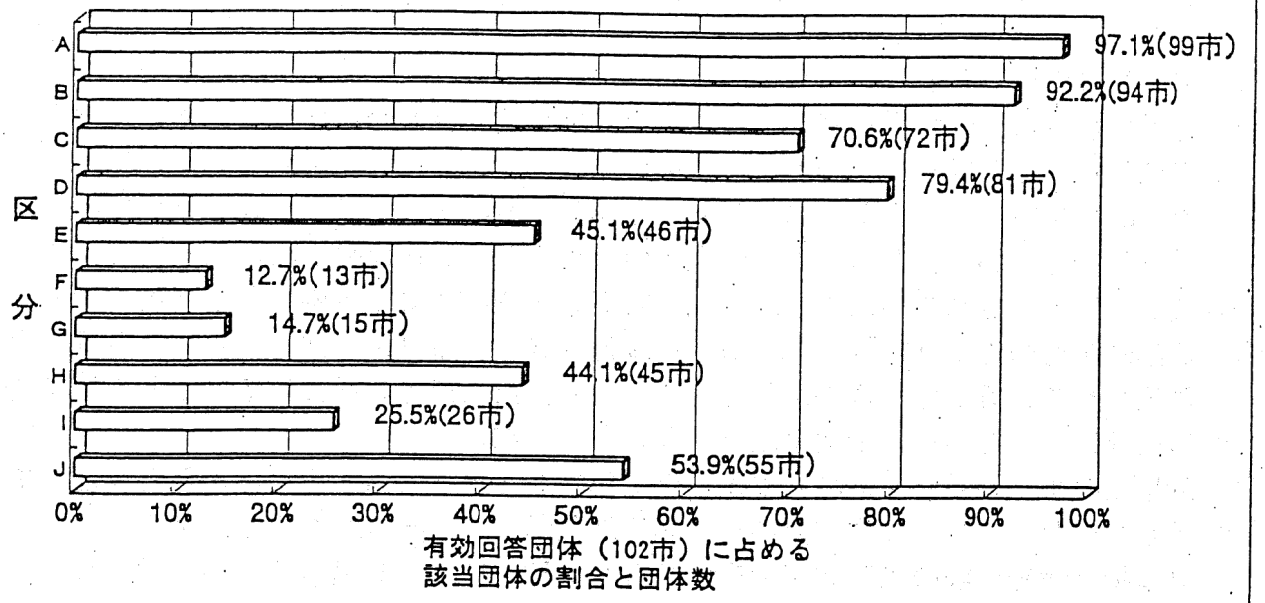
61	同上	同上		同上
62	同上	同上		同上
63	同上	同上		同上
64	同上	同上		同上
65	同上	同上		同上
66	同上	同上		
67	市街化区域に接する小字単位を隣接とし、その小字に接する小字を近接とするが、距離は考慮しない。又小学校区、警察派出所の管轄が市街化区域と同一の地域。	５haの範囲に50以上存在	共同住宅は１棟１戸とし、付属屋は数えない	高速道路、河川等に分断されていないことが条件
68	市街化区域に隣接する大字、近接（隣接大字に接する）する大字及び近接大字に接する大字の区域	５haの範囲に50以上存在、又は３haの範囲に45以上、又は２haの範囲に35以上存在		
69	市街化区域に隣接する大字、近接（隣接大字に接する）する大字の区域	同上		
70	市街化区域に隣接する大字、近接（隣接大字に接する）する大字及び近接大字囲まれた大字の区域	概ね50以上連たん	工業専用地域については日常生活圏認定に考慮しない	河川等に分断されていても、一集落を構成している場合は認める
71	市街化区域に隣接する大字、近接（隣接大字に接する）する大字及	５haの範囲に50以上存在、又は３haの範囲に45		

	び近接大字に接する大字の区域	以上、又は２haの範囲に35以上存在		
72	市街化区域に隣接する大字、近接（隣接大字に接する）する大字及び近接大字囲まれた大字の区域	同上		
73	市街化区域から１km以内で、小学校区、集会所等の公益施設の管轄が市街化区域と同一の地域	50m間隔以内で50以上連たん		
74	市街化区域から概ね１km以内（住居は２km以内）	50m間隔以内で50以上連たん		
75	市街化区域から２km以内	３ha（半径100m）以内、若しくは50m以内の間隔で連たんする地域で50以上連たん		
76		55m間隔以内で50以上連たん、集落が密集していれば40以上の連たん。40以上が200m以内に存在する場合は連たんと見なす		道路、河川等の幅員は連たん距離に含めない
77	同上	同上		同上
78	市街化区域から概ね500m以内	３ha（半径100m）以内、若しくは50m以内の間隔で連たんする地域で50以上	市街化区域内に存する建築物及び工場、学校等は戸数に含めて差し支えない。	

		連たん。集落が密集していれば40以上連たん	集合住宅は１と数える	
79	同上	同上	同上	
80	同上	同上	同上	
81	市街化区域から概ね１km以内	50m間隔以内で50以上連たん		
82	市街化区域から４km以内	50m間隔以内で50以上連たん、（申請地から半径250m以内の区域に50以上連たんしていれ棟間距離を考慮しない）		工業専用地域を除く 河川、がけ等で地域が分断されている場合は一体性を認めない
83		３ha以内に45以上連たん、集落が密集していれば40以上連たん		
84		３ha以内に50以上連たんする地域、又は50m間隔以内で50以上連たんする地域		
85	市街化区域から２km以内、又は合併前の役場や支所の属する地域	市街化区域から２km以内は50以上、それ以外の地域では100以上連たん		
86		50m間隔以内で50以上連たん	150㎡以上の土地、又はS58.1.21以前から適法な建築物が存在する土地、又は線引き時に建築	建築基準法の接道要件を満たしていること

			可能な土地	
87		３ha（半径100m）以内、若しくは50m以内の間隔に40～50以上連たんする地域		
88	市街化区域から４km以内	概ね50m間隔以内で連たん		
89		半径250m以内に40以上の住居が存在する地域		
90	集落の全部又は一部が市街化区域から１kmの範囲内にある集落内の土地	50m間隔以内で50以上連たん		
91		50m間隔以内で50以上連たん		
92	市街化区域から１km以内、又は国道及び主要地方道の両側300m以内の範囲	50以上連たん		

図10 都市計画法第43条第1項第6号ロについての要件(複数回答)



A… 土地登記簿上、市街化調整区域となった日より前から地目が宅地である土地
B… 土地課税台帳上(課税証明を含む)、市街化調整区域となった日より前から地目が宅地である土地
C… 市街化調整区域となった時点の航空写真等によって建築物の存在が確認される土地
D… 市街化調整区域となった日より前に農地転用許可、宅地造成等規制法等による許可等建築物を建築することを目的に法令の許可を受け、宅地造成された土地
E… 建築基準法に基づく建築物の敷地として建築確認を受けた土地(接道条件を満たしている等)
F… 地目が宅地以外の土地で、市街化調整区域になった時点において建築物の敷地の用に供されることが明らかであることから、固定資産評価基準で宅地の価額を基準とした価額により課税されている土地
G… 建物登記簿上、市街化調整区域となった日より前から建築物が登記されている土地
H… 市街化調整区域になった時点においてその形状が宅地であって、建築に際し開発行為を伴わない土地
I… 土地の状況等を勘案して、宅地であったことの蓋然性が極めて高いと認められる土地
J… その他

その他の要件

○ 土地の現況が市街化調整区域になる前から農地以外であること(5市)

○ 土地が接する道路又は周辺に排水設備が完備していること(7市)

○ 昭和50年に北海道から既存宅地の指定を受けた区域があり、その区域内であることが確認された土地(1市)

○ 市街化調整区域となった日における土地の状況が自然の樹木等が繁茂していない平坦な土地であり、かつ区画形質の変更を行わずに宅地として利用できる状況にあることが、航空写真等により確認できる土地(2市)

○ 当該土地の土地登記簿の地目が農地になっている土地及び市街化調整区域になった日以降当該地目が農地から農地以外に変更された土地については、農地転用許可権者等から農地以外の土地であることの証明等が得られる土地(2市)

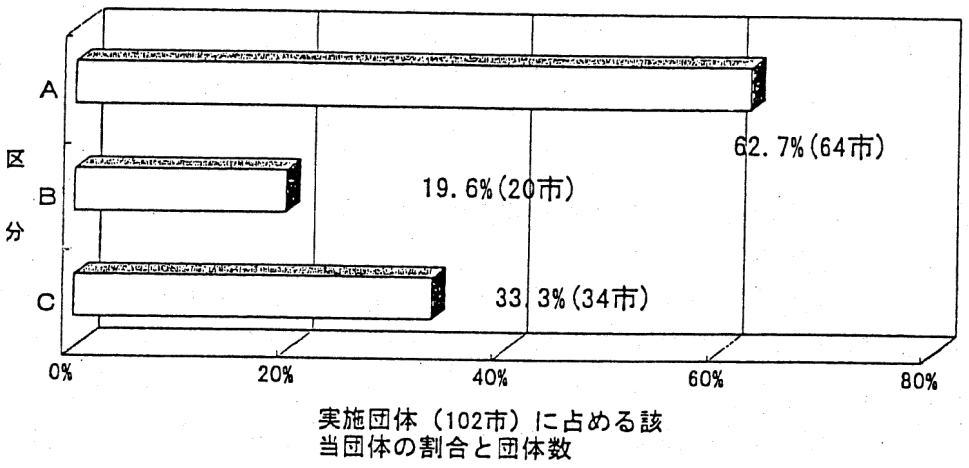
○ 農地法第4条第1項及び第5条第1項の規定により、宅地に転用することについて許可を受けた土地であって、市街化調整区域とされた時点において固定資産評価基準第1章第2節ただし書により宅地の価額を基準とした価額により課税されており、かつ、当該土地の現況が宅地であった土地(6市)

○　市街化調整区域となった日より前に道路位置の指定（建築基準法第４２条第１項第５号）を受けた区域内で、道路位置指定台帳において建築予定地とされていた土地（１８市）
○　建築物の敷地であること（２市）
○　家屋課税台帳上（課税証明を含む）、市街化調整区域となった日より前から建築物が存在したことが認められる土地（４市）
○　土地改良事業、公共事業等により換地された土地にあっては、土地登記簿の地目及び現況が宅地であり、かつ、従前の土地のすべてが市街化調整区域になった時点において既に宅地とされていたことが土地登記簿等の資料により証明できる土地（１市）
○　建築確認通知書の確認年月日が市街化調整区域となる日より前となっている建築物が建築されている土地（建築確認されていても、当該指定日前に建築するための必要な造成が行われていない土地は該当しない）（４市）
○　農地法の所定の手続を経ないまま、市街化調整区域となる日より前から宅地として利用してきたとして、農業委員会が「非農地証明書」を発行した土地（２市）
○　建築物の検査済証の工事完了検査年月日から建築に要する通常の期間を考慮して、市街化調整区域となった日以前に建築物の建築に着手していたと認められる土地（４市）
○　航空写真のみで判定する場合、樹木の伐採がなされ造成されていると認められる場合でも建築物が確認されない土地は認めない（１市）
○　建築物の検査済証の日付が市街化調整区域となる日より前である建物が存在する土地（２市）

(11) 市街化調整区域内の雑種地の評価における比準元について（複数回答）

有効回答団体である１０２市において、市街化調整区域内の雑種地の評価に際し、雑種地の売買実例価額がない場合に、附近の農地又は山林等から比準する場合ではなく、附近の宅地の価額から比準する際の比準元についてまとめたものが、**図11**である。

図11　市街化調整区域内の雑種地の評価における比準元について（複数回答）



A　附近の状況の類似した既存宅地から比準
B　附近の状況の類似した既存宅地以外の宅地から比準
C　その他

「附近の状況の類似した既存宅地から比準」していると回答した団体が６４市（62.7%）と最も多く、「附近の類似した既存宅地以外の宅地から比準」していると回答した団体が２０市（19.6%）、「その他」と回答した団体が３４団体（33.3%）となっている。なお、「その他」と回答した団体が挙げている比準元については、次のとおりである。

○　既存宅地とそれ以外の宅地とは別の状況類似地域に区分しているため、当該雑種地の所在する地域によって比準する宅地の種類が定まる。（１市）
○　既存宅地かそれ以外の宅地かの区別なく附近の状況の類似した宅地から比準する。（１７市）
○　同一状況類似地区内の標準宅地より比準する。（６市）
○　既存宅地か否かという判断に基づく宅地ではなく、合法的に建替え可能な宅地（都市計画法第34条第10号ロの「既存建築物」）から比準する。（１市）
○　附近の状況、雑種地の利用状況により農業用施設用地から比準させるものと既存宅地から比準させるものに区分している。（１市）
○　既存宅地及びその要件を満たしている土地は、線引き前土地Ａ（既存宅地、既存建築物の敷地のうち住宅として建替え可能な土地及び市街化調整区域内団地の宅地）から比準する。また、上記以外の場合は、その利用状況から線引き前宅地Ａの一定割合に応じて比準する。（１市）

○　路線価方式により評価する。（３市）
○　附近の状況の類似した既存宅地以外の宅地から比準し、所要の補正をして、既存集落地域（既存宅地として考えられる地域）を除く全ての雑種地に、調整区域の建設不能補正率、宅地化調整率、造成費などを現地調査のうえ総合的に考慮して価額の算定を行う。（１市）

(12) 市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に関する問題点・要望等について

各有効回答団体からの市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に関する問題点及び要望等の主なものは、次のとおりである。

①　市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に係る問題点

ア　既存宅地の把握等について

○　今後、既存宅地の把握が必要となる場合、まず市街化調整区域と都市計画区域外との区分線の明確化及び筆の特定等には、困難かつ多大な事務量が考えられるので、準備期間を相当要するものと思われる。
○　既存宅地とそれ以外の宅地を完全に判別するのは実務上困難である。
○　既存宅地の判別は困難であり、評価額の差別化は難しい状況である。
○　すべての宅地について、既存宅地とそれ以外の宅地に明確に区分する方法が見当たらない。
○　市街化調整区域内の全宅地について、既存宅地か否かを都市計画部門に照会した場合、対応しきれないことが予想される。
○　既存宅地とそれ以外の宅地の価格差は承知しているが、外見上からその違いを判別できない。
○　既存宅地等調整区域の土地の区分を行うに際して、都市計画部局の協力がほとんど得られないことから、正確な区分ができないため、安全性をみた控えめな区分となり、課税上いささか適正さを欠いている。
○　既存宅地、それ以外の宅地について、その対象筆を明らかにするのに時間が必要である。

イ　既存宅地の評価について

○　既存宅地以外の宅地等の評価額が低い土地、つまり、税収が期待できない土地の評価に対して、膨大な時間、人、予算等を費やすことは、費用対効果の面で疑問を感じる。
○　既存宅地とそれ以外の宅地で同一画地とした場合、どちらで評価すべきか。
○　既存宅地とそれ以外の宅地が合筆された場合、どちらで評価すべきか。

ウ　市街化調整区域内の既存宅地以外の宅地の評価について

○　都市計画法第43条第１項第６号ロに関して、線引き前から既に宅地であった土地であっても、都道府県知事の確認を受けていない土地が多数あると思われるが、このような土地の取扱いをどうするか。

○　既存宅地以外の宅地の評価にあたっては、個別要因の差異を一般的に評価額に反映させなければならず、結果として全筆鑑定方式しか解決策がないと思われるが、費用面からそのようなことが可能であるか考える。
○　既存宅地以外の宅地の価格帯が複雑多岐であるために個別の事情に則した価格帯（比準割合）を設定することが難しい。
○　宅地の評価に関して、既存宅地以外の宅地は売買実例が極端に少ないため、正確な価格を把握することは難しい。
○　既存宅地と非既存宅地以外にも、種々の既存宅地以外の宅地についての所要の補正が必要かと考える。

エ　市街化調整区域内の既存宅地とそれ以外の宅地における価格差について
○　既存宅地とそれ以外の宅地における価格差及び補正の割合について、市町村の判断にまかせられている部分はあるものの、頼るべき判断基準がないため、見直しを行うには不安である。
○　訴訟事例により、格差は設けざるを得ないと考えるが、やはりかえって不公平になるのではという考え方も残る。
○　既存宅地とそれ以外の宅地の評価上の格差を設けるにあたり、平成15年評価替えに向けて、既存宅地以外の宅地の標準地の設定を検討中であるが、現時点において、近隣市の補正割合と比較的大きな格差が生じているため、課税の公平性、適格性等から近隣市との調整が必要となる。
○　既存宅地とそれ以外の宅地の区分を把握することが困難であり、また、仮に区分について把握ができたとして、価格にどの程度の格差をつけるかが問題となる。（３市）
○　外見上が同じである場合に、既存宅地とそれ以外の宅地との間に価格差を設けた場合、評価額を説明するに際して、理解が得られるか。
○　既存宅地であるかどうかの判断について、固定資産税課単独で行うことはできないことから、既存宅地とそれ以外の宅地と価格差を設けることは、現状では大変困難である。
○　現実の問題として、既存宅地とそれ以外の宅地の区分は極めて困難であり、また、固定資産税が一括大量評価であることから、これらの価格差まで考慮することは難しいと考える。
○　既存宅地とそれ以外の宅地との価格水準格差を、評価に反映させる必要性は認識しているが、格差の把握方法、補正率の決定方法に方向性を見いだしていない。
○　既存宅地とそれ以外の宅地との価格差について、納税者からの苦情等がなく、また、雑種地については補正率を適用していることから、区分が必要であるか疑問である。

オ　雑種地の評価について
○　雑種地については、荒ぶ地は農地価格から比準し、駐車場等は宅地価格に減価補正をしているが、有効利用している土地（敷地の利用状況、周囲の状況）とは、どのようなケースで、また、宅地の価額に対する比準割合はどのくらいなのか基準が明確になっていない。

○　雑種地の評価において、近傍地比準する場合、調整区域内の農地、山林と宅地との評価額の格差が大きいため、雑種地間の均衡が図り難い。（２市）
○　売買実例が少なく、評価の根拠を求めにくい。（３市）
○　雑種地の状況は多種多様であるため、価格設定が難しい。
○　市街化調整区域の雑種地等の評価は、売買実例がきわめて少ないことから近傍の宅地等から比準し求めているが、既存宅地である標準宅地の価額に補正率を適用し求めた価額は、実勢と著しく異なる等の苦情も一部寄せられており、対応に苦慮している。

カ　都市計画法の改正関係
○　都市計画法の改正に伴い、経過措置の既存宅地の取扱いはどのようにすべきか。
○　都市計画法の改正に伴い、市街化調整区域内の土地について、都市計画法の規定に基づく規制の程度による分類をどのように行うべきか。また、その規制の程度を評価上どのように反映すべきか。
○　都市計画法の改正に伴い、市街化調整区域内を「条例の定めのある地域」と「条例の定めのない地域」に区分された場合、状況類似地区をどのように区分すべきか。
○　都市計画法の改正に伴い、「条例の定めのない地域」における土地の評価について、どのような規制があり、その規制の程度を評価上どのように反映すべきか。
○　都市計画法の改正により、知事の指定した区域（人的要件なしに誰でも建築可能である区域）の設定がどうなるか都市計画部局でも未定の状態であり、また、決定したとしても協力が望めないため、区域の把握方法等で技術的に困難が予想される。また、その決定が遅れることとなれば、評価替え作業にも支障をきたす可能性がある。
○　建築可能区域内外及び隣接市街化区域等との価格バランスが読めないことから、区域間の価額の逆転現象が危惧される。

キ　その他
○　市街化調整区域内の宅地及び雑種地について、どの程度の公法上の規制があるかは、外見上からは容易に把握できない状況であり、公法上の規制を具体的に評価にどこまで反映させるのか、補正率をどの程度とするか問題がある。
○　市街化調整区域内の土地については、様々な法的規制がかかることから、市場価格も大きくことなるが、各土地に係る法的規制を全て把握するのは困難である。

②　市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価に係る要望等
ア　市街化調整区域内の既存宅地からそれ以外の宅地を評価する場合の格差率等について
○　既存宅地の標準地から既存宅地以外の土地を評価する場合の補正率等を示してほしい。（２市）
○　できれば格差率（補正率）の指針を国で示してほしい。（３市）
○　既存宅地から比準する方法について、評価基準に規定してほしい。
○　既存宅地とそれ以外の宅地を区分して評価すべき旨、固定資産評価基準に明記されたい。

○　既存宅地とそれ以外の土地を分類する為に必要な資料及びその分類の基準を明確にしてほしい。（２市）
○　既存宅地とそれ以外の宅地の価格差を反映させる場合、各市町村が所要の補正をバラバラに適用するよりも、固定資産評価基準等で画一的に行う方がよい。ただし、既存宅地とそれ以外の宅地に区分できない市町村のために、何らかの措置を講ずることが必要である。
○　市街化調整区域内の既存宅地及びそれ以外の宅地について、その価格差を評価上考慮する前提として、それらの土地の把握のためには、都市計画部局の協力が必要不可欠であり、相当の事務量を伴うことから、自治省から建設省サイドに協力要請をお願いしたい。

イ　市街化調整区域内の既存宅地以外の宅地の評価について
○　既存宅地以外の宅地の評価の際に適用すべき所要の補正に関しての指針を示していただきたい。
○　市街化調整区域の土地の利用は、限定されるのが原則なので、既存宅地とそれ以外の宅地に区分して評価するのではなく、すべて既存宅地以外の宅地の価格水準で評価すべきであると考える。
○　補足調査を要しない調整・保管状況が良好な資料を活用することにより、既存宅地か否かの区分を行い、既存宅地に一定率を乗じることにより既存宅地以外の宅地の評価額を求める等といった基準に改正されることを望む。
○　市街化調整区域内の宅地のうち、特に既存宅地以外の宅地については、その内容、状況が多岐に渡るため、各自治体によって取扱いがまちまちになる可能性が高いことから、農業用施設用地のように画一的な基準を望む。（２市）
○　既存宅地に限れば、都市部局の台帳に記載されている既存宅地（確認申請があったもの）を把握することは可能であるが、既存宅地としての要件を備えていても確認申請をしていない土地は、既存宅地としての評価をすべきか教示願いたい。
○　既存宅地以外の宅地について、本市の所要の補正である「建築制限による補正」を一律に適用することに問題がないとはいえないことから、評価基準等で補正率を明確にしてもらいたい。
○　浜松市の判例にも配慮しつつ、都市計画法との整合性をとった上で、評価基準等の見直しの必要性の有無、範囲等を判断すべきである。
○　都市計画法の改正後も、線引前宅地と線引後の分家住宅との価格差については依然として固定評価に反映させる必要があり、その手法を評価基準に盛り込んでいただきたい。
○　宅地評価する場合（例、分家住宅や沿道サービスのような建物が建築できる土地）と資材置場等（建物が建築できない土地）の評価をする時の補正割合を明確にしてほしい。
○　既存宅地とそれ以外の宅地の区別を行うための資料と補正基準を示していただきたい。

ウ　雑種地の評価について
○　雑種地は、多種多様な形状、使用方法があるので、もっと細かな地目区分、評価方法を定めてほしい。

○　雑種地については、宅地に類似しているものから原野に類似している土地までがあるので、農業施設のような利用状況に応じた評価方法を選択してはどうか。また、宅地比準土地（野球場、遊園地等）、農地、山林比準土地（放置している土地、不毛地等）など用途に応じた比準土地の基準を示してはどうか。
○　雑種地について、評価基準等で補正率を明確にしてもらいたい。
○　宅地の価額から比準している雑種地の比準率を画一化されたい。
○　雑種地については、利用形態、立地条件が種々様々であるため、その評価に苦慮しているのが現状であることから、特に宅地より比準する場合の基準について固定資産評価基準に、ある程度の目安となるものを規定していただきたい。
○　宅地比準の雑種地の評価方法について、都市計画法の改正にも対応する何らかの指針、格差率を早めに示してほしい。
○　雑種地等の売買実例がきわめて少ない地目の評価方法は、農地・山林と既存宅地の価格差が大きいことから、比準する場合の補正等を明確に示していただきたい。

エ　市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価について
○　農業用施設用地と同様に、全国的な水準を調査して、具体的な評価方法を国から示していただきたい。（２市）
○　浜松の裁判例以降の農業用施設用地の評価の改正、市街化調整区域内宅地全般の評価見直しの検討というここまでの流れは、市町村の実務上、かなり困難なものであり、固定資産税評価に完全な精緻さを求めた場合、これをもって十分とはいえず、おそらく固定資産税評価は限りなく複雑化する方向に向かっていくことになる。したがって、売買実例価額を基準として位置づけている現行の評価方法の見直しを考慮願いたい。
○　大量評価に伴う許容範囲が狭められて、精度を求められる土地の評価の流れにおいては、時間と費用もかかることから、同様の流れの中で検討されている市街化調整区域内の宅地についても、国が基準を示して、一律に行うことはできないか。
○　評価基準を改正し、評価方法及び補正率等を示してほしい。ただし、その場合、影響範囲が大きいため、早い時期に通知をもらうか、経過措置を設けてほしい。
○　固定資産評価基準に市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価について、明確に補正等を記載されるよう要望する。
○　市街化調整区域内において、建築規制のかからない区域を明確にした上で、市街化調整区域内の宅地をいくつかに分類し、分類項目ごとに補正率を定めていただきたい。
○　市街化調整区域内の宅地及び雑種地の評価については、当該地目よりも当該土地についての建築規制がどうであるかが問題となるため、建築規制の度合いに応じた基準を設定するのも一つの方法であると考える。
○　既存宅地、既存宅地以外の宅地、雑種地の格差を評価基準で示してほしい。

オ　都市計画法の改正について
○　都市計画法の改正に伴う既存宅地制度の見直しにより、今後取引事例での価格差は少なくなると考えられることから、既存宅地という潜在的な価値よりも、土地の利用状況や客観的な資料で評価すべきと考える。

○　開発許可制度の変更により、評価方法も見直されるものと考えるが、作業に多大な時間を費やすことが見込まれることから、早めに指示を願いたい。
○　都市計画法の一部改正に伴う、それぞれの状況に対応するため、ある程度の判断基準となるものを評価基準に示して欲しい。
○　建築可能区域内における農地等非住宅評価土地の価格が、宅地並になるものと予想されるが、現在の税法では対応しきれないため、このままでは区域内の宅地と非宅地の評価上のアンバランスが生じ、課税の公平性が損なわれることから、平成15年度の評価替えに向けて、一定の基準を示して欲しい。
○　既存宅地制度が廃止になったことを十分に考慮してほしい。
○　都市計画法等の改正により、開発許可制度の立地基準の見直しが行われることから、条例の定めのある地域については、状況類似地区内での補正は必要なくなるのではないか。また、条例の定めのない地域については、開発許可基準及び建築制限の度合いにより、どの程度の価格差が適当であるのか、基準を示してほしい。
○　平成18年度より、既存宅地の概念が都市計画法上なくなるが、取扱いとして既存宅地とそれ以外宅地とを平成17年度まで区分しなければならないのか。また、区分する場合には、補正率等を示してほしい。

カ　都市計画法における規制について
○　都市計画法上の建築規制等を考慮した全国一律の補正率の検討を願いたい。
○　できるだけ簡便方法により、法的規制の掛かった土地にも不利とならない評価方法を考えた上で、評価基準を改正していただきたい。
○　法規制等による利用上の支障が実勢価格にどれだけ影響を与えるのか、具体的な数値基準、判定資料を示して欲しい。