

未来の駒ヶ谷について

平成21年3月25日

大阪産業大学
吉川 耕司

問題の整理

将来に対する不安

- 耕作放棄地
- 下水道・道路
- 地区の活性化

市街化区域
への編入

状況認識

住民意向

選択

- 反対 ＝現状維持
 - 市街化調整区域
- 賛成 ＝変更・変化
 - 市街化区域

明確にすべき項目

- 所有地はどうなるのか？
- 住環境整備は進むのか？
- 地区は活性化するのか？

市街化区域と市街化調整区域の違い

都市計画法の条文

(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。

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

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

2. 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 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。

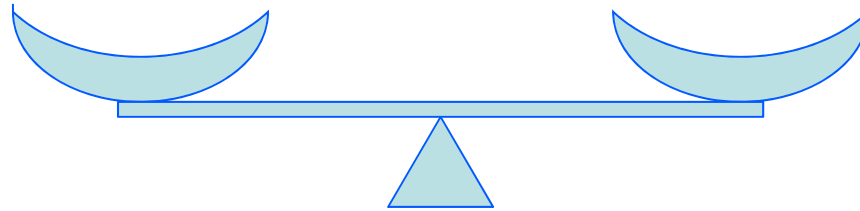
3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

条文の持つ意味は大きい

地域の選択

「優先的かつ
計画的に
市街化を
図」りたい

「市街化を
抑制」
したい



All About 住まい 自分らしい家、
自分らしい人生

による市街化調整区域の制約

AllAbout住まい: 市街化区域と市街化調整区域の違いを知る(1/4)

新・ガイドの不動産売買基礎講座

掲載日: 2007年 04月 19日

市街化区域と市街化調整区域の違いを知る

📄 関連記事: [都市計画法](#) [市街化調整区域](#)

📱 携帯に送る 🔄 クリップする 🖨 印刷する 🔴 記事一覧

《都市計画法と都市計画区域の基礎知識》でも説明しましたが、大都市部など一定の都市計画区域は「市街化区域と市街化調整区域」とに線引きされます。

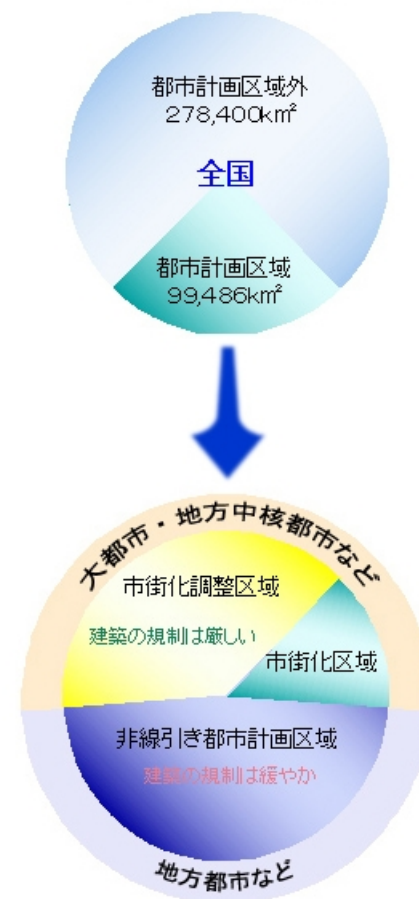
今回はこの「市街化区域と市街化調整区域」について、主に住宅建築の観点からそれぞれの違いを掘り下げてみていくことにしましょう。

■ 意外と狭い？ 市街化区域

東京23区や大阪市など大都市からみれば、回りはすべて市街化区域で、市街化調整区域のことを考える必要もない場合が多いでしょう。しかし、全国土の面積、約377,886平方キロメートルに対して都市計画区域は約26%（約99,486平方キロメートル）で、さらにその約15%（約14,463平方キロメートル）が市街化区域として指定されているにすぎません。全国からみれば、市街化区域は4%にも満たないのです。

※ [国土交通省](#)「都市計画区域等の指定状況」（平成16年3月31日時点）

都市計画区域の面積割合



面積だけを比べれば、市街化区域と市街化調整区域のどちらでもない「非線引き都市計画区域」が圧倒的で、線引きされた都市計画区域のなかでは、市街化区域よりも市街化調整区域のほうがおよそ2.6倍ほど広がっています。

AllAbout住まい: 市街化区域と市街化調整区域の違いを知る(2/4)

■ 市街化区域と市街化調整区域の「原則」

市街化区域は「既に市街地を形成している区域」および「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、少なくとも「用途地域」が定められます。また、都市施設として少なくとも「道路」「公園」「下水道」が定められ、その整備が重点的に行なわれるほか、土地区画整理事業や市街地再開発事業などによる面的な整備が行なわれるのも市街化区域です。

それに対して、市街化調整区域は「市街化を抑制する区域」であり、用途地域を定めないことが原則。自治体などによる都市基盤の整備も行なわれないことが原則で、整備される場合でもあまり積極的なものではありません。

■ 開発許可との関係

開発行為（土地区画の変更や造成など）を行なおうとするときは、事前に都道府県知事の許可を受けなければなりません。

しかし、市街化区域では原則として1,000平方メートル未満（三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯などの市街化区域は原則500平方メートル未満、都道府県知事の条例により300平方メートル以上1,000平方メートルの範囲内で定める場合もある）の開発行為は、都市計画法による許可が不要となっています。

※ 非線引き都市計画区域または準都市計画区域では、原則として3,000平方メートル未満の開発行為は許可が不要です。

都道府県知事による許可を必要とする規模の開発行為でも、市街化区域および非線引き都市計画区域、準都市計画区域では、一定の基準を満たしていれば許可されることが原則です。

それに対して、市街化調整区域では（いくつかの例外を除き）許可されないことが原則で、開発行為を伴わない建築行為についても同様に厳しく制限されています。

〔市街化調整区域で例外的に許可されるもの〕

- 市街化調整区域に立地することを認めざるを得ないもの
- 市街化調整区域に立地することを認めて差し支えないもの

一般の住宅の建築は？

市街化区域	<u>建築基準法</u> などの規定に適合するかぎりではOK（工業専用地域をのぞく）
市街化調整区域	一定のものをのぞき、原則はNG

■ 市街化調整区域内でも宅地分譲がある！？

原則として開発行為や建築行為が厳しく制限されている市街化調整区域ですが、20ヘクタール（20万平方メートル）以上の開発行為で、開発審査会により「計画的な市街化を図るうえで支障がない」と認められたものが許可されることもあります。

※ 都道府県の条例により、5ヘクタール以上20ヘクタール未満の間で、上記と異なる基準面積が定められている場合もあります。

このような開発行為により、市街化調整区域内でも宅地分譲や建売分譲などが行なわれることもありますから、決して「市街化調整区域 = “絶対に” 住宅を建てられない区域」というわけではありません。

市街化調整区域で開発許可がされるときは、建築物の用途や建ぺい率、容積率などが指定される場合のほか、用途地域やいくつかの地区計画（地区整備計画）が定められる場合もあります。平成16年3月31日時点では、全国の市街化調整区域のうち、197地区・約25.5平方キロメートルで、実際に地区計画が定められているようです。



住民の皆さんの意向を読み解く

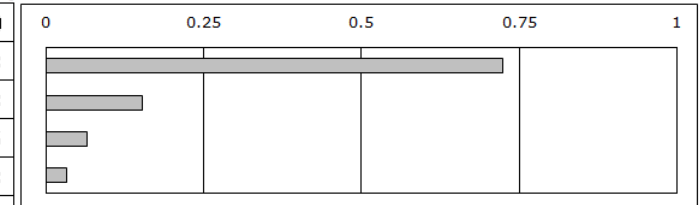
住民アンケートの集計結果より

住民アンケートの集計結果

あなたの定住意向についてお聞きします

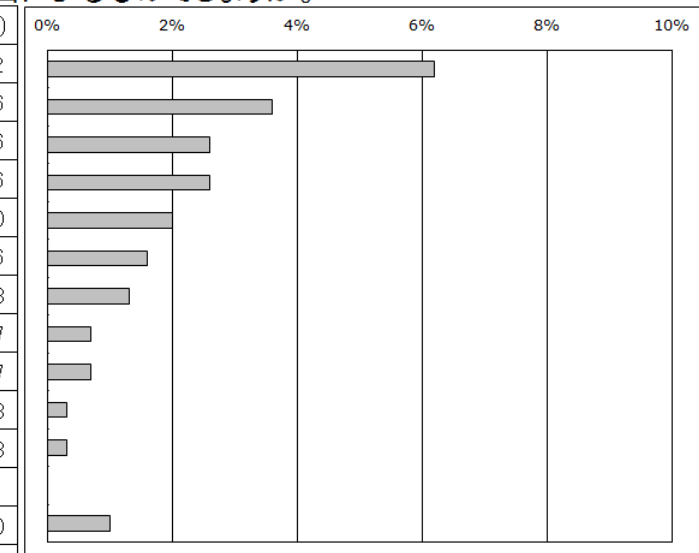
問3 あなたはこれからも羽曳野市に住み続けたいと思いますか

カテゴリ	回答者数	構成割合(%)
現在の場所に住み続けたい	222	72.3
わからない	47	15.3
市外に転居したい	20	6.5
市内の他地区に転居したい	10	3.3
不明	8	2.6
合計	307	100.0



問5 問3で「2」または「3」と回答されたのは、どのような理由によるものでしょうか。

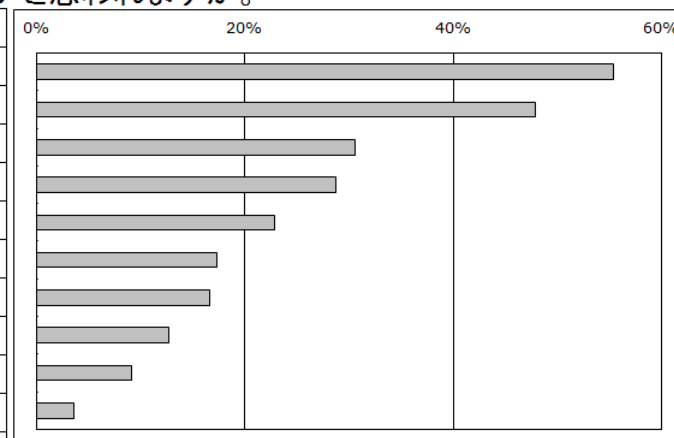
カテゴリ	回答者数	構成割合(%)
日常の買い物に不便だから	19	6.2
医療機関が整っていないから	11	3.6
交通の便が悪いから	8	2.6
道路が歩きにくいから	8	2.6
住宅地としての環境に不満だから	6	2.0
公共施設や福祉施設に不満だから	5	1.6
子育て環境に満足できないから	4	1.3
羽曳野市の特徴が感じられないから	2	0.7
市外や市内の他の地区に、親や子どもの家があるから	2	0.7
自然環境が少ないから	1	0.3
公園や緑地が少ないから	1	0.3
安全、安心に暮らせないと思うから	-	-
その他	3	1.0
不明	276	89.9
合計	307	100.0



土地の利用についてお聞きします

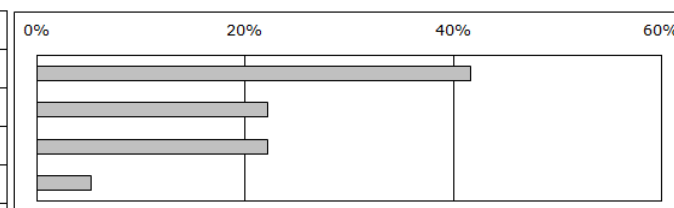
問6 羽曳野市は、10～20年後にどのようなまちになれば良いと思われますか。

カテゴリ	回答者数	構成割合(%)
防災、防犯に優れた安心、安全なまち	170	55.4
豊かな自然環境や田園環境に恵まれたのどかなまち	147	47.9
身近な生活基盤(生活道路や子どもの遊び場など)が整ったまち	94	30.6
店舗や銀行など生活利便施設が充実したまち	88	28.7
優れた歴史的景観や良好な住宅地景観に囲まれたまち	70	22.8
住宅中心の静かで落ち着いた生活ができるまち	53	17.3
鉄道やバスなどの公共交通の利便性が高いまち	51	16.6
スーパーや商店街で賑わいのあるまち	39	12.7
働く場所と住む場所が一体となったまち	28	9.1
その他(具体的に)	11	3.6
不明	9	2.9
合計	307	100.0



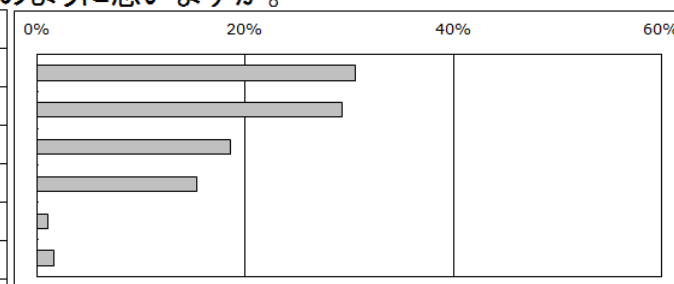
問7 羽曳野市の人口は平成14年まで伸び続けていましたが、平成15年以降人口は減少しつづけています。今後も人口減少、少子高齢化が進むと考えたとき、「市街地※」を拡大することで市の発展を図ることについてどのようにお考えになりますか。

カテゴリ	回答者数	構成割合(%)
耕作放棄地については、農地を市街地にしたほうが良い	128	41.7
商業地や工業地の拡大により、就業機会が増大されるなら、市街地の拡大を行った方がよい	68	22.1
市街地を拡大しないほうがよい	68	22.1
その他(具体的に)	16	5.2
不明	27	8.8
合計	307	100.0



問8 今後の羽曳野市の農地のあり方について、あなたはどのように思いますか。

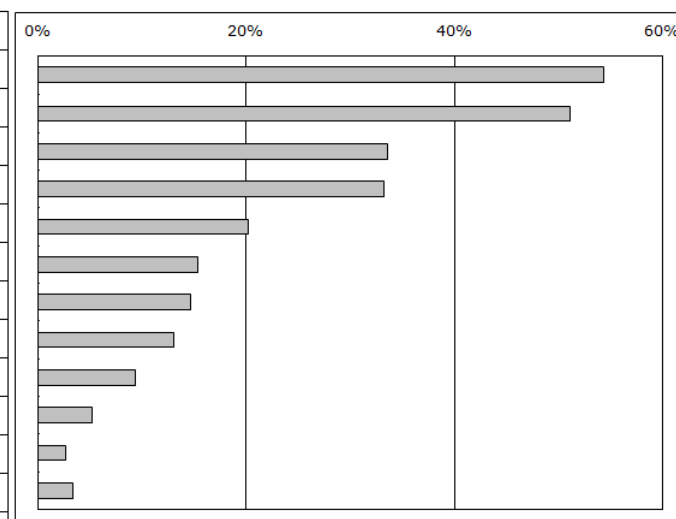
カテゴリ	回答者数	構成割合(%)
耕作放棄地が増えているところは農地を変えてもいいと思う	94	30.6
現在の農地(田、畑、ぶどう畑、いちじく畑等)は守るべきと思う	90	29.3
農家の自主性に任せるのがよいと思う	57	18.6
市街地の隣接地であれば農地を変えてもいいと思う	47	15.3
農地は守らなくてもいいと思う	3	1.0
その他(具体的に)	5	1.6
不明	11	3.6
合計	307	100.0



都市基盤の整備についてお聞きします

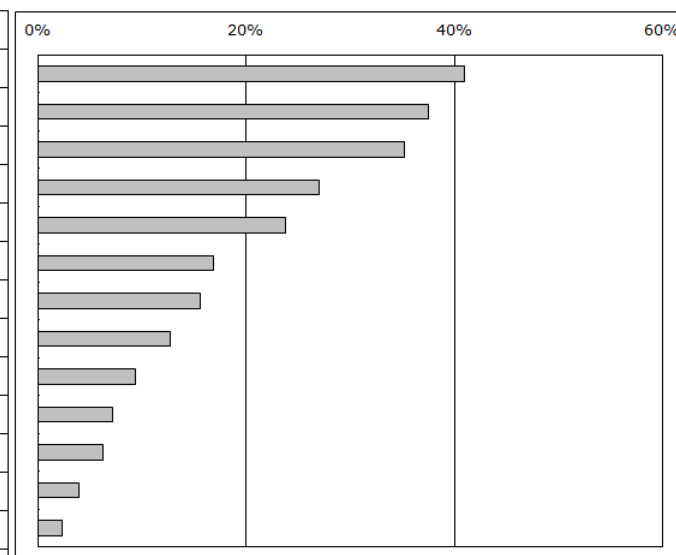
問12 今後の羽曳野市の道路整備や交通のあり方について、どのような整備や取り組みが重要と思われますか。

カテゴリ	件数	(全体)%
歩道の整備・拡幅や段差をなくすなど、歩行者の安全と円滑な通行を確保する	167	54.4
身近な生活道路を整備する	157	51.1
駅周辺の道路の拡幅整備を行う	103	33.6
歩行者専用道路や自転車道路を整備する	102	33.2
駐車場の整備、特に駅周辺の公共駐車場整備を行う	62	20.2
広域的な幹線道路を整備する	47	15.3
鉄道やバスなどの民間公共交通の利便性を高める	45	14.7
幹線道路に積極的に植栽し、良好な道路景観をつくる	40	13.0
高速道路へのアクセス道路として既存道路を整備する	29	9.4
本数やルートを増やすなど市内公共施設循環バスの利便性を高める	16	5.2
今のままでよい	8	2.6
その他(具体的に)	10	3.3
不明	15	4.9
合計	307	100.0



問13 今後の羽曳野市の公園や緑地の整備及び緑化推進の取り組みのあり方について、どのような整備や取り組みが重要と思われますか。

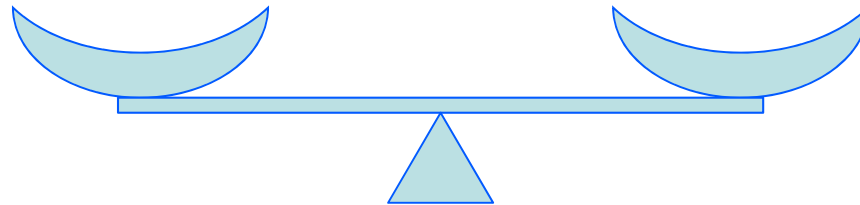
カテゴリ	件数	(全体)%
日常的に子どもが遊ぶことができる身近な公園や広場	126	41.0
災害時に避難場所として活用できる大規模公園や緑地	115	37.5
農地や休耕地の緑地としての保全・活用	108	35.2
河川などの水辺空間を活用した憩いの場	83	27.0
河川敷や公園を結ぶ緑のネットワーク(散策路など)	73	23.8
住宅地における緑化の推進	52	16.9
市民の間で緑化推進運動の実践	48	15.6
休日に家族で過ごせる大きめの公園や緑地、広場	39	12.7
工業系用地の周辺緑化の推進	29	9.4
沿道の植栽などに関する住民管理の推進	22	7.2
今のままでよい	19	6.2
建物の屋上や壁面緑化の推進	12	3.9
その他(具体的に)	7	2.3
不明	23	7.5
合計	307	100.0



条文の持つ意味は大きい

住環境整備
都市的生活

今のままで
よい



- 「豊かな自然環境・田園環境」
 - － 田園地帯を望むのか？ 住環境としての自然の取り入れを望むのか？
 - － 自らの地域が羽曳野市の自然環境地帯を担うのか？

A black spiral binding is visible along the left edge of the page.

状況認識 — この地域は活性化するか？

A vertical spiral binding on the left side of the page, consisting of a series of metal or plastic loops.

都市計画マスタープランの地域別構想

都市計画マスタープランにおける地域区分

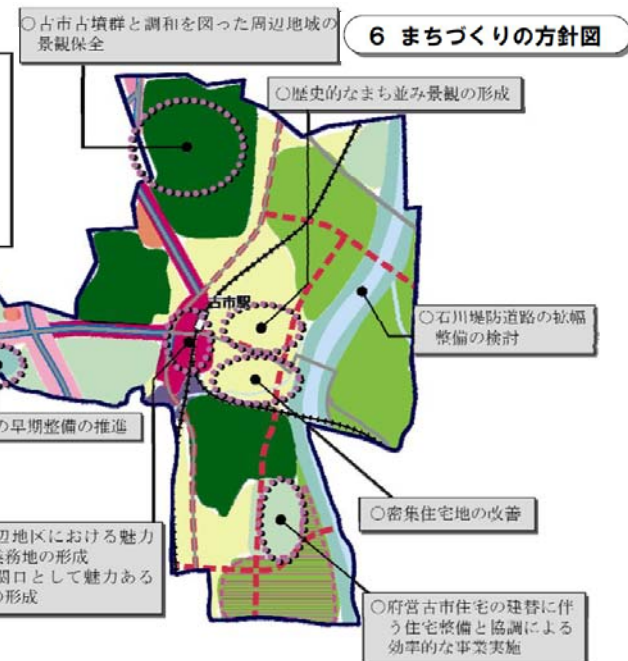
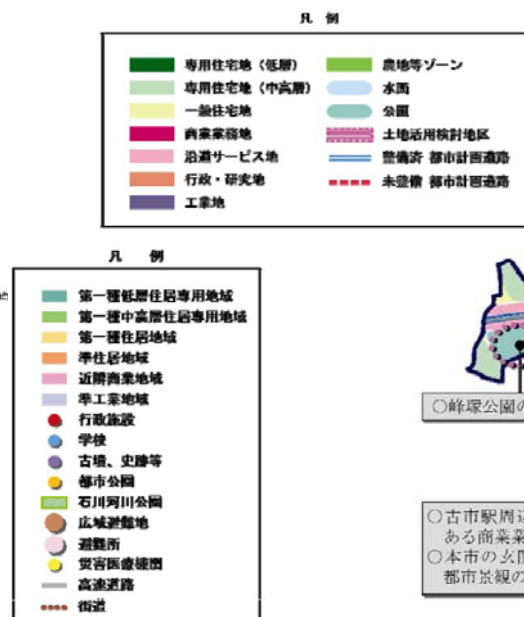
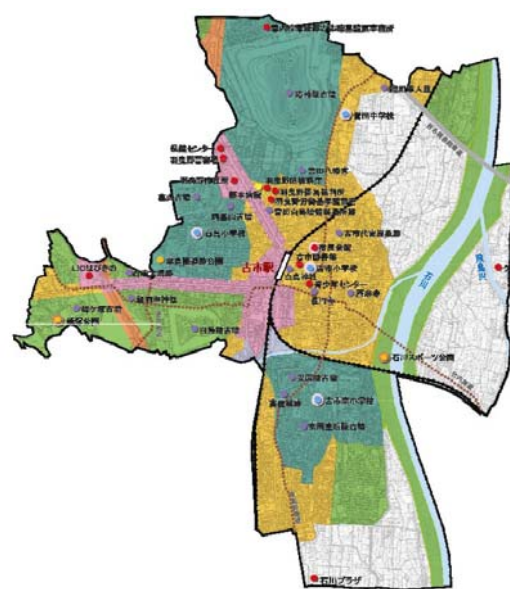
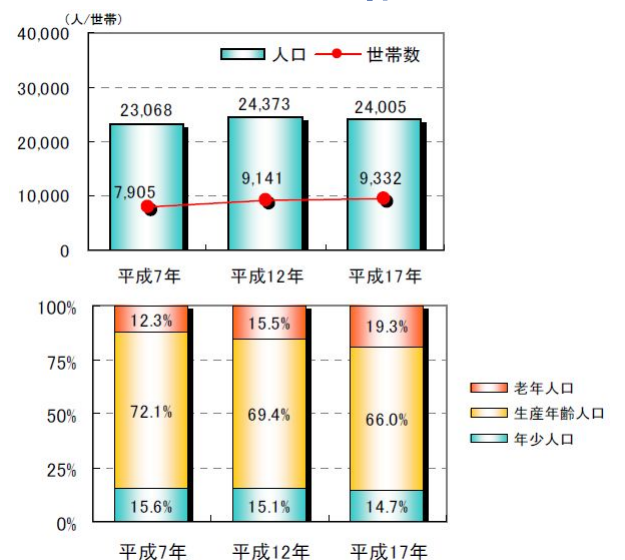


【地域区分図】

	古市地域	市内比率
面積 (ha)	420.3	15.9%
人口 (人)	24,005	20.2%
人口密度 (人/ha)	57.1	-
世帯 (世帯)	9,332	21.6%
世帯人員 (人/世帯)	2.6	-
土地利用 (ha)	地区内比率	
市街地	213.5	50.8%
一般市街地	141.2	33.6%
商業業務地	14.8	3.5%
官公署	3.5	0.8%
工場地	16.9	4.0%
集落地	37.2	8.9%
公園・緑地等	61.0	14.5%
農地	84.7	20.1%
山林	0.0	0.0%
水面・湿地・原野等	46.8	11.1%
公共施設	2.7	0.6%
交通用地	11.7	2.8%

	地域内面積	面積比率
合 計	420.3	100.0%
市街化調整区域面積	148.1	35.2%
市街化区域面積	272.2	64.8%
住居系用途地域面積計	245.0	90.0%
第一種低層住居専用地域	96.7	35.5%
第二種低層住居専用地域	0.0	0.0%
第一種中高層住居専用地域	53.2	19.5%
第二種中高層住居専用地域	0.0	0.0%
第一種住居地域	89.3	32.8%
第二種住居地域	0.0	0.0%
準住居地域	5.7	2.1%
商業系用途地域面積計	24.5	9.0%
商業地域	-	-
近隣商業地域	24.5	9.0%
工業系用途地域面積計	2.7	1.0%
準工業地域	2.7	1.0%
工業地域	-	-
工業専用地域	0.0	0.0%

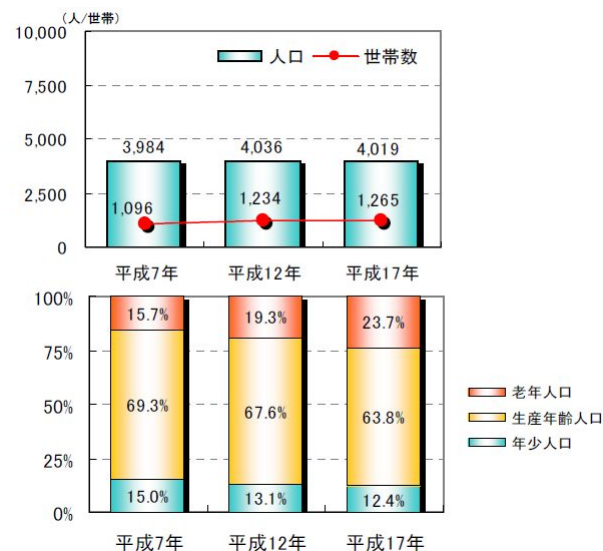
都市計画マスタープラン 地域別構想 — 古市



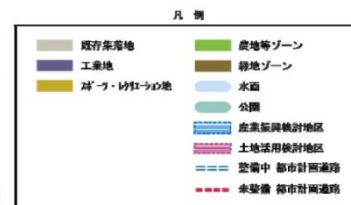
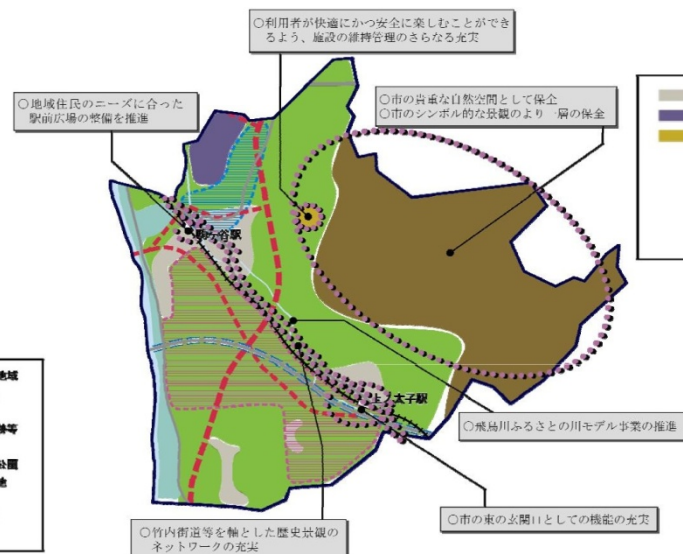
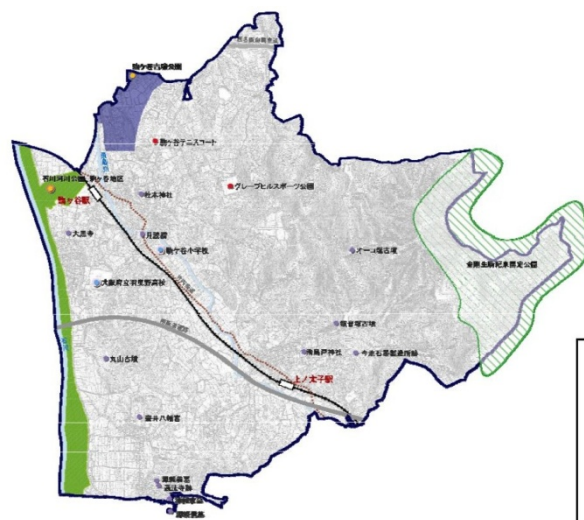
	駒ヶ谷地域	市内比率
面積 (ha)	775.5	29.3%
人口 (人)	4,019	3.4%
人口密度 (人/ha)	5.2	-
世帯 (世帯)	1,265	2.9%
世帯人員 (人/世帯)	3.2	-
土地利用 (ha)	地区内比率	
市街地	85.0	11.0%
一般市街地	1.2	0.2%
商業業務地	1.6	0.2%
官公署	0.0	0.0%
工場地	29.6	3.8%
集落地	52.6	6.8%
公園・緑地等	38.9	5.0%
農地	318.8	41.1%
山林	205.7	26.5%
水面・湿地・原野等	111.8	14.4%
公共施設	0.5	0.1%
交通用地	14.7	1.9%

	地域内面積	面積比率
合 計	775.9	100.0%
市街化調整区域面積	761.4	98.1%
市街化区域面積	14.5	1.9%
住居系用途地域面積計	0.0	0.0%
第一種低層住居専用地域	0.0	0.0%
第二種低層住居専用地域	0.0	0.0%
第一種中高層住居専用地域	0.0	0.0%
第二種中高層住居専用地域	0.0	0.0%
第一種住居地域	0.0	0.0%
第二種住居地域	0.0	0.0%
準住居地域	0.0	0.0%
商業系用途地域面積計	0.0	0.0%
商業地域	-	-
近隣商業地域	0.0	0.0%
工業系用途地域面積計	14.5	100.0%
準工業地域	0.0	0.0%
工業地域	-	-
工業専用地域	14.5	100.0%

都市計画マスタープラン 地域別構想 — 駒ヶ谷



6 まちづくりの方針図



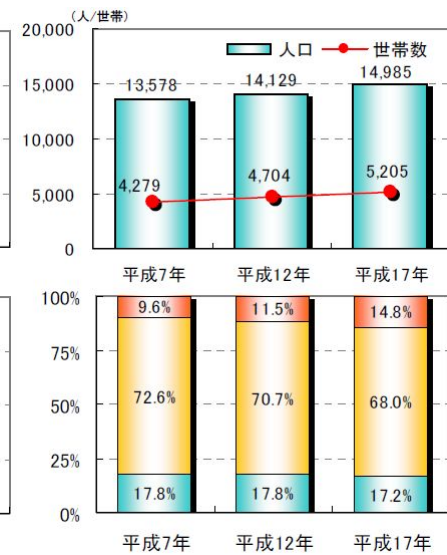
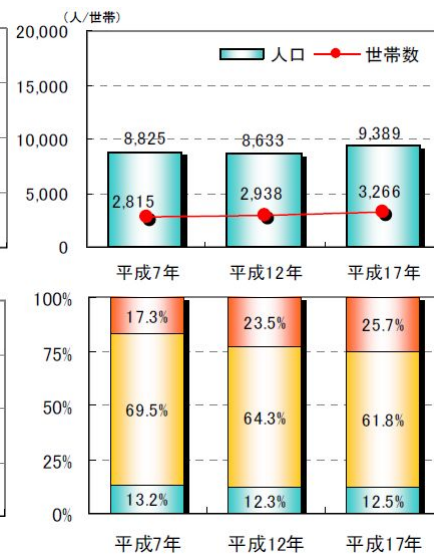
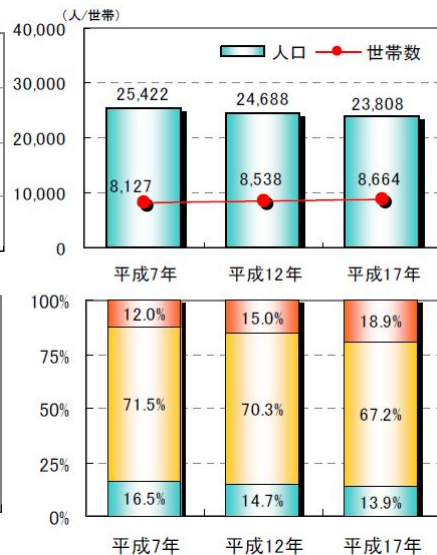
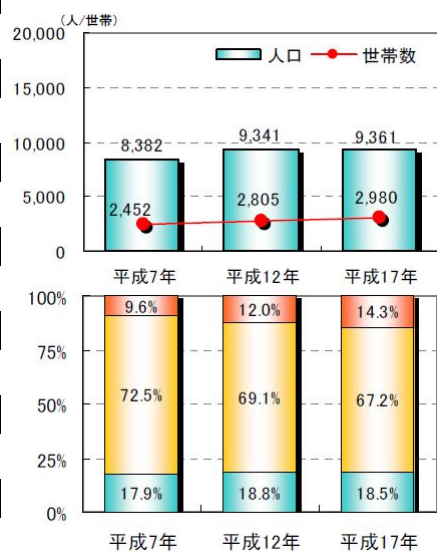
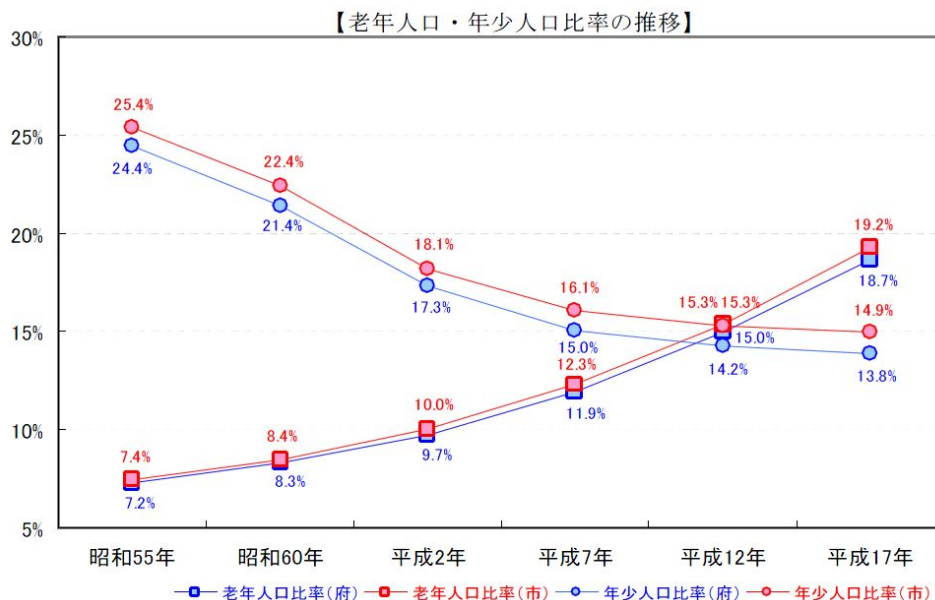
地域の人口推移



・市の人口比率

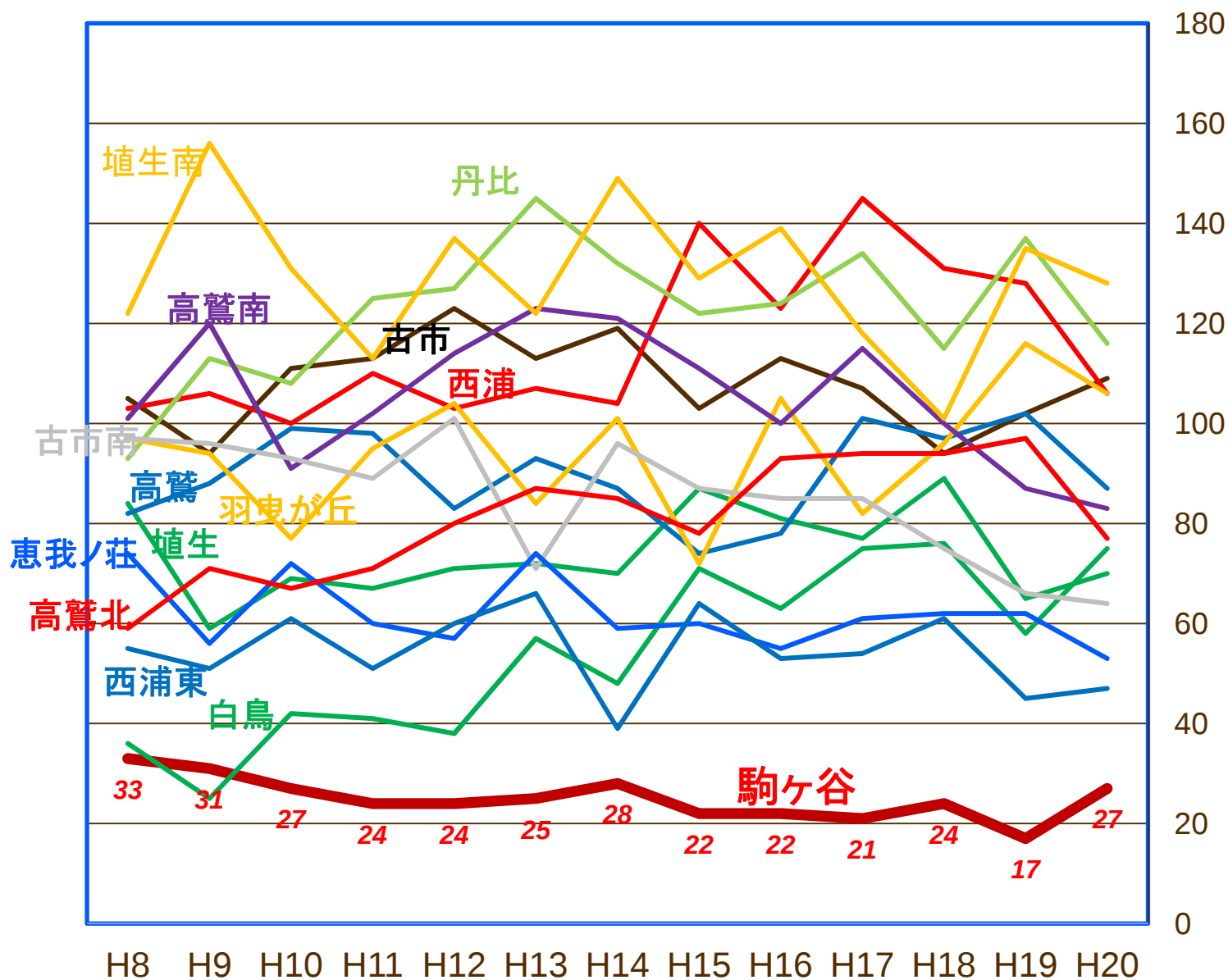
- 老年人口: 19.2%
- 年少人口: 14.9% (平成17年)

■ 老年人口
■ 生産年齢人口
■ 年少人口



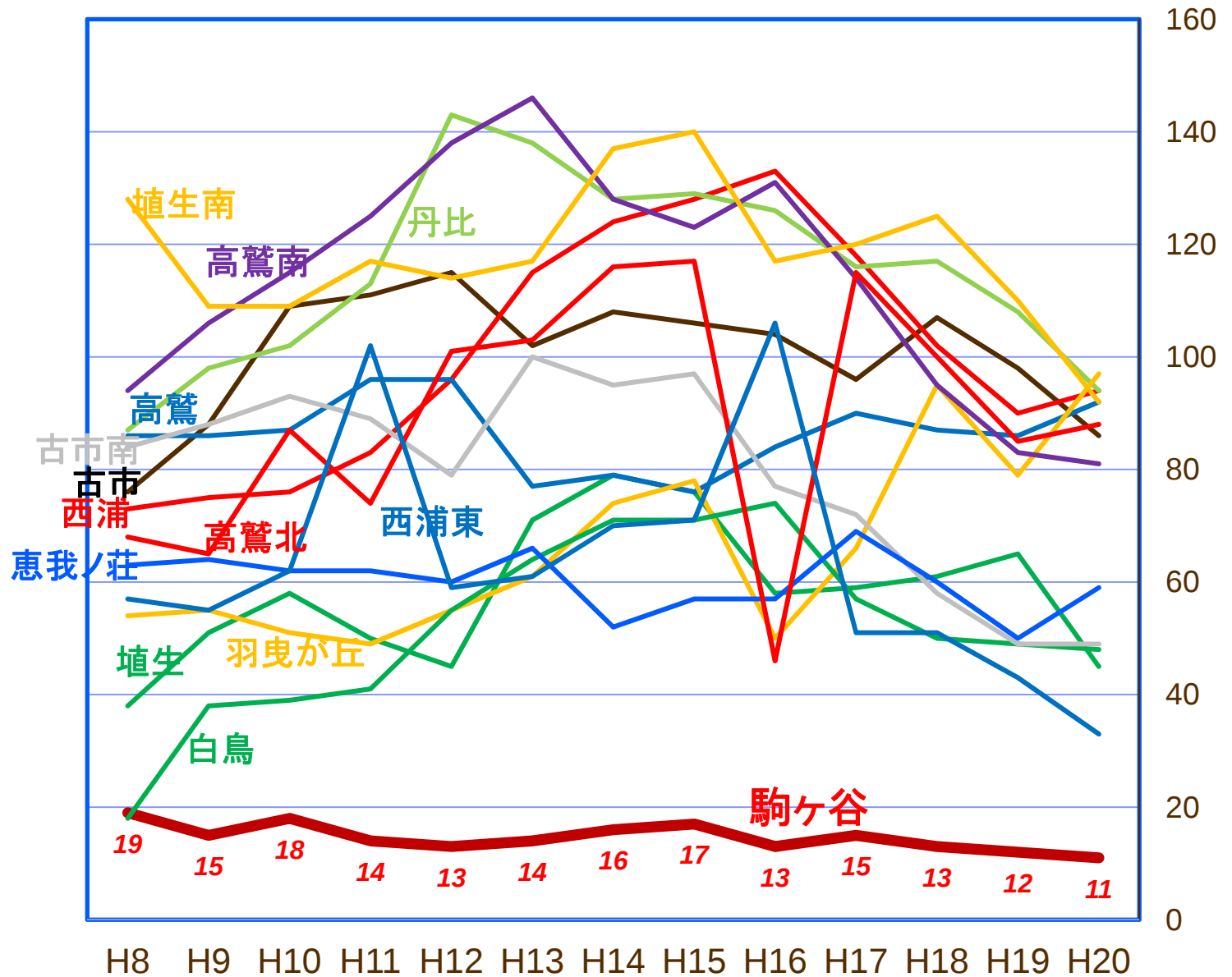
羽曳野市立小学校 入学者数の推移

児童数



羽曳野市立幼稚園 園児数の推移

園児数



状況認識 — この地域は活性化するか？

- 高齢人口が多く、若年人口が少ない
- 児童数の低迷
 - － 校区としての「限界集落」性
 - － 地域で教育を担えない、完結できない
- 「このまま」の選択の危険性
 - － 元々のポテンシャル、推移を見ると、駒ヶ谷地区が、地域としての自立性、完結性を失う危険性は高いと言わざるを得ない。



状況認識 — この地域の市街化区域編入
は客観的に妥当なのか？

都市計画区域及び用途地域指定の変遷

都市計画区域及び用途地域の変遷(昭和34年)

昭和34年
市政施行



昭和44年
西名阪開通



昭和49年
市役所移転



昭和53年
人口10万人



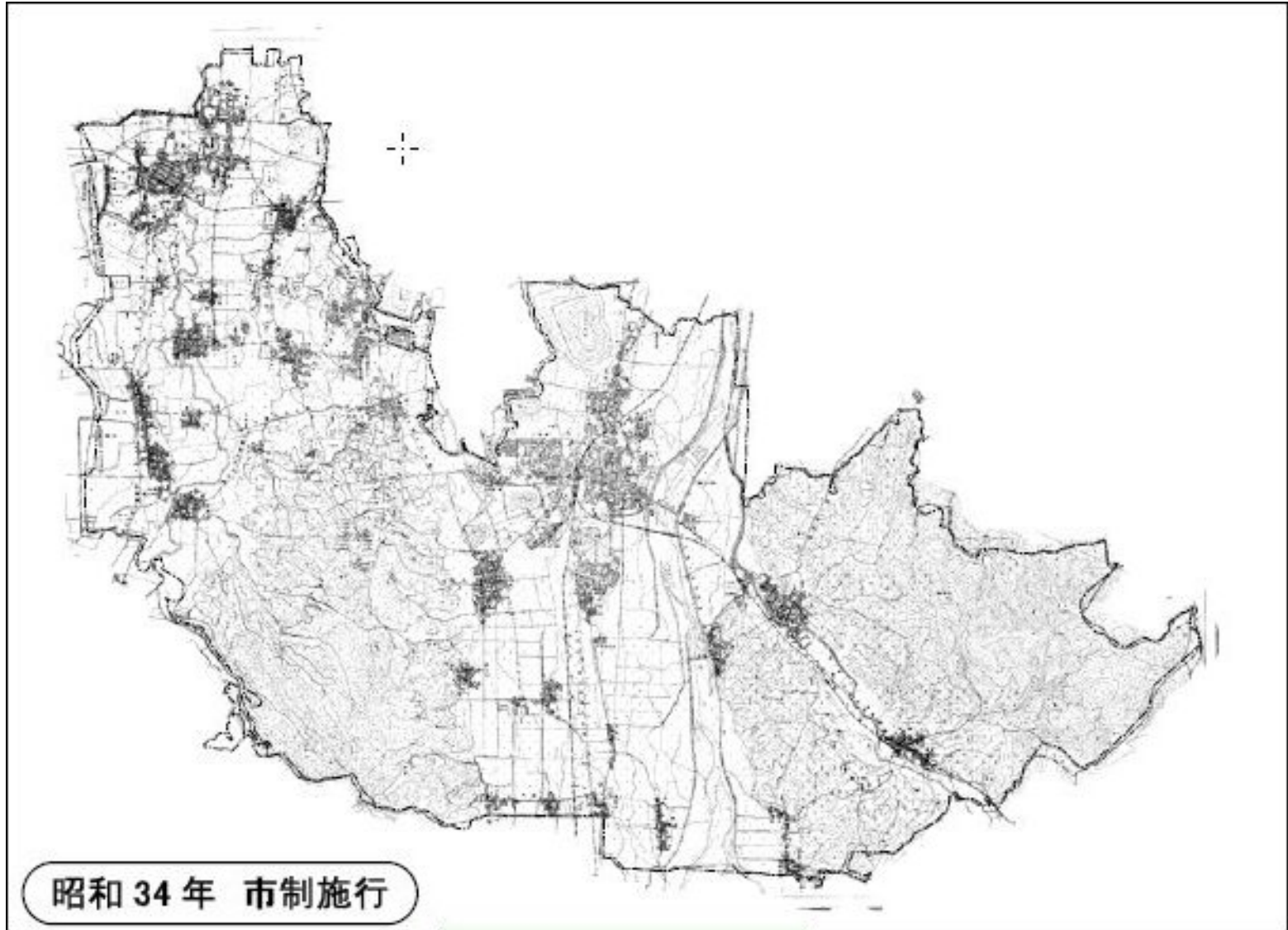
昭和54年
外環状線開通



平成16年
南阪和道開通



現在



都市計画区域及び用途地域の変遷(昭和45年)

昭和34年
市政施行



昭和44年
西名阪開通



昭和49年
市役所移転



昭和53年
人口10万人



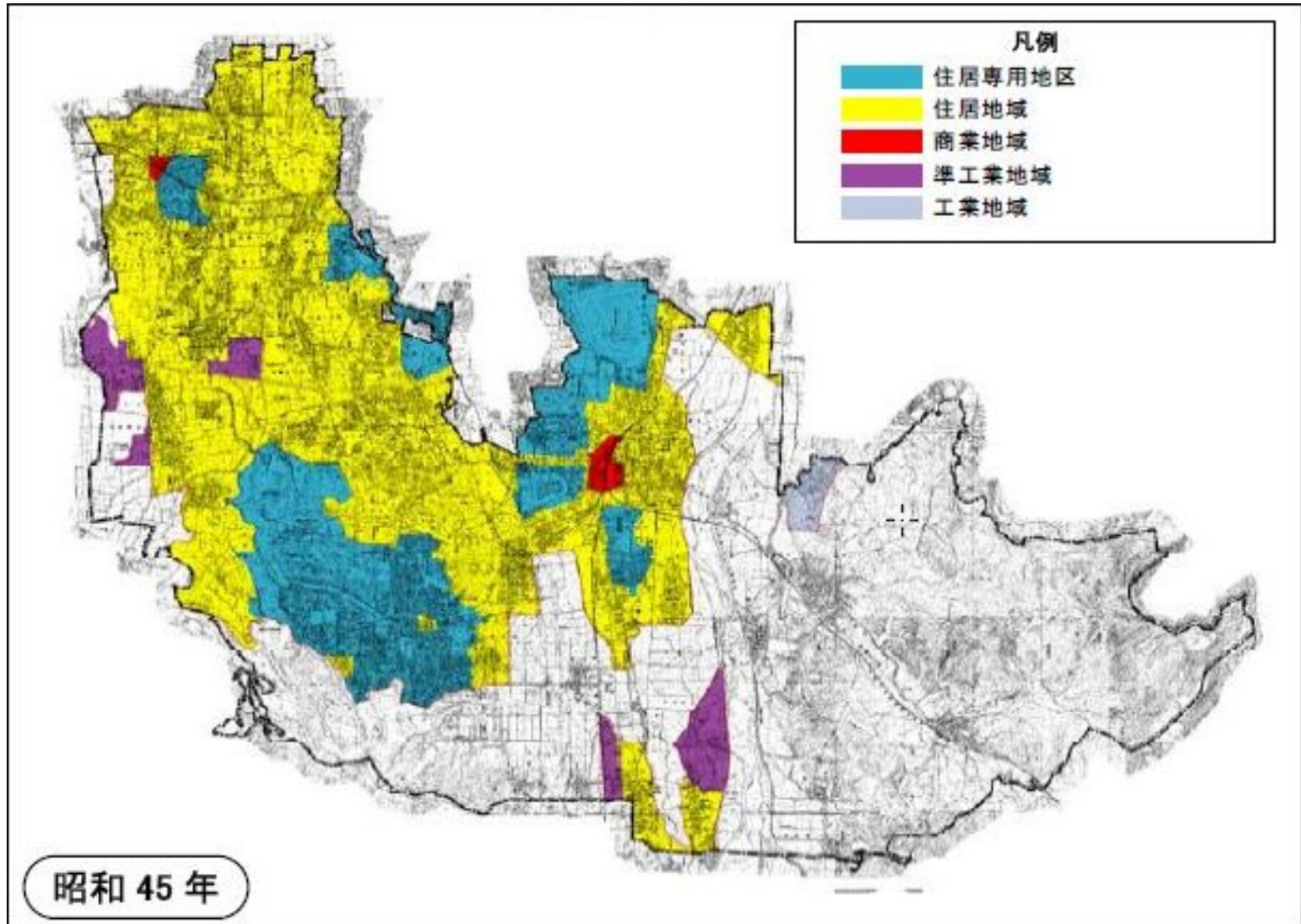
昭和54年
外環状線開通



平成16年
南阪和道開通



現在



都市計画区域及び用途地域の変遷(昭和48年)

昭和34年
市政施行



昭和44年
西名阪開通



昭和49年
市役所移転



昭和53年
人口10万人



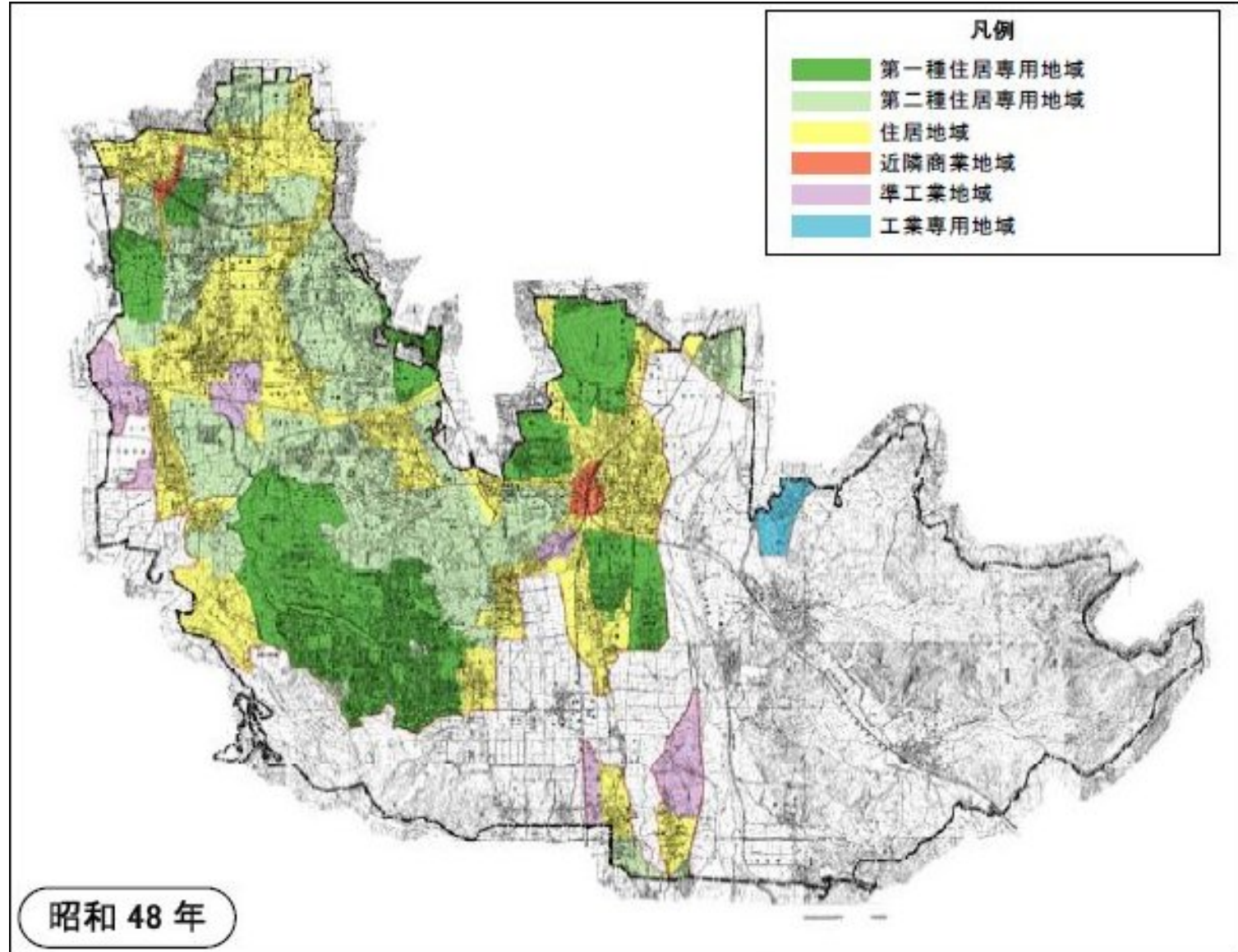
昭和54年
外環状線開通



平成16年
南阪和道開通



現在



都市計画区域及び用途地域の変遷(平成8年)

昭和34年
市政施行



昭和44年
西名阪開通



昭和49年
市役所移転



昭和53年
人口10万人



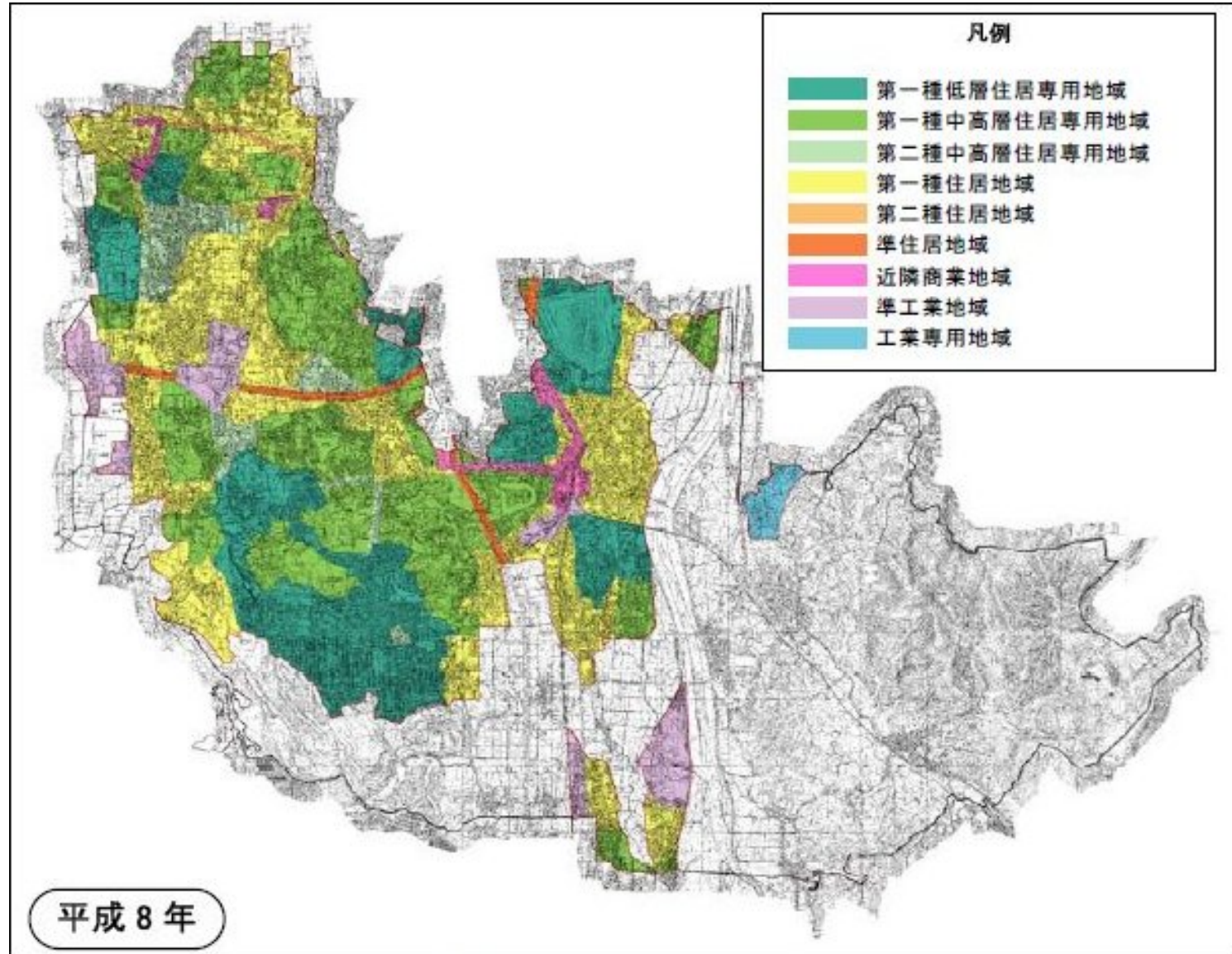
昭和54年
外環状線開通



平成16年
南阪和道開通



現在



都市計画区域及び用途地域の変遷(平成18年)

昭和34年
市政施行



昭和44年
西名阪開通



昭和49年
市役所移転



昭和53年
人口10万人



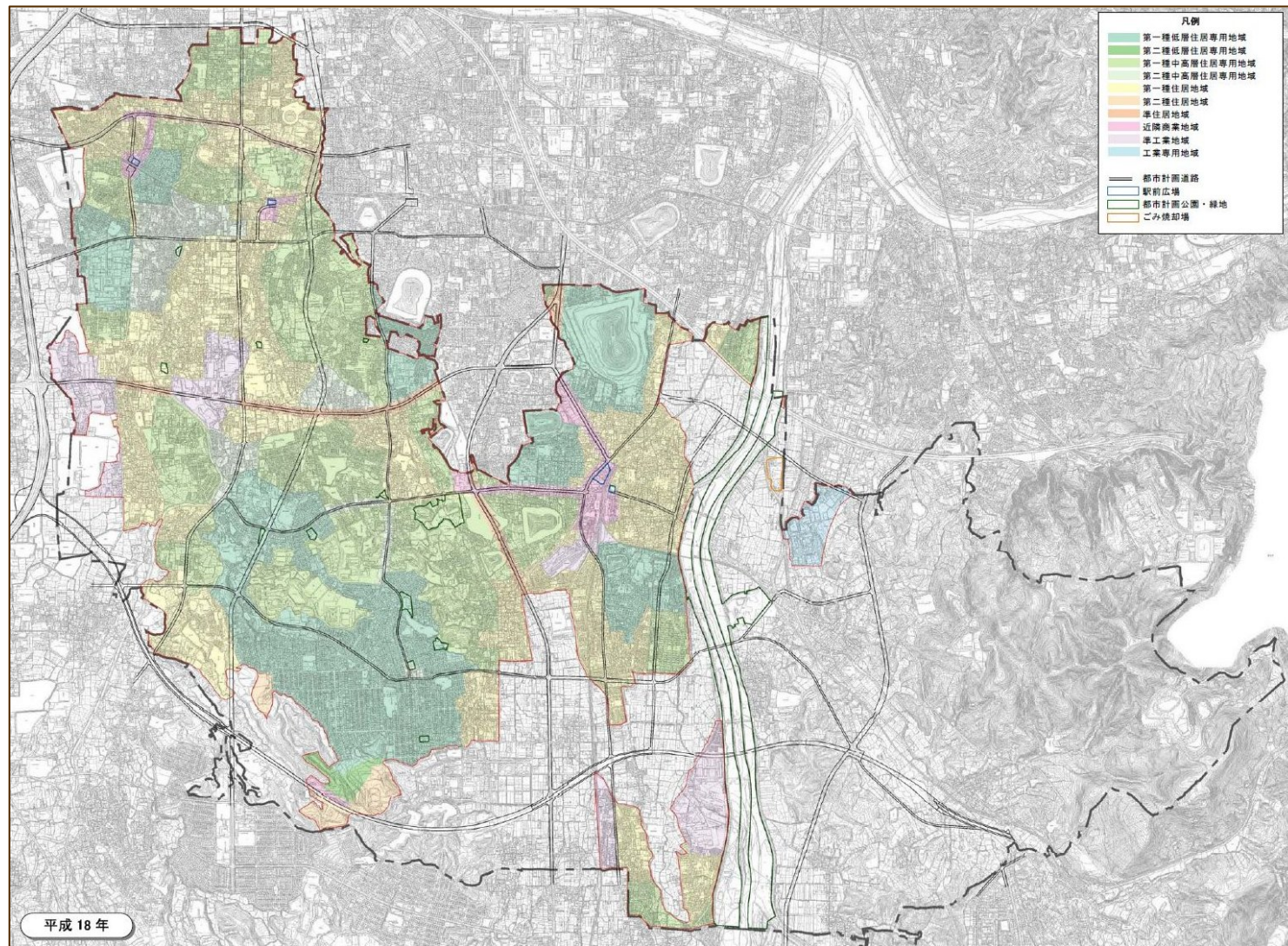
昭和54年
外環状線開通



平成16年
南阪和道開通



現在

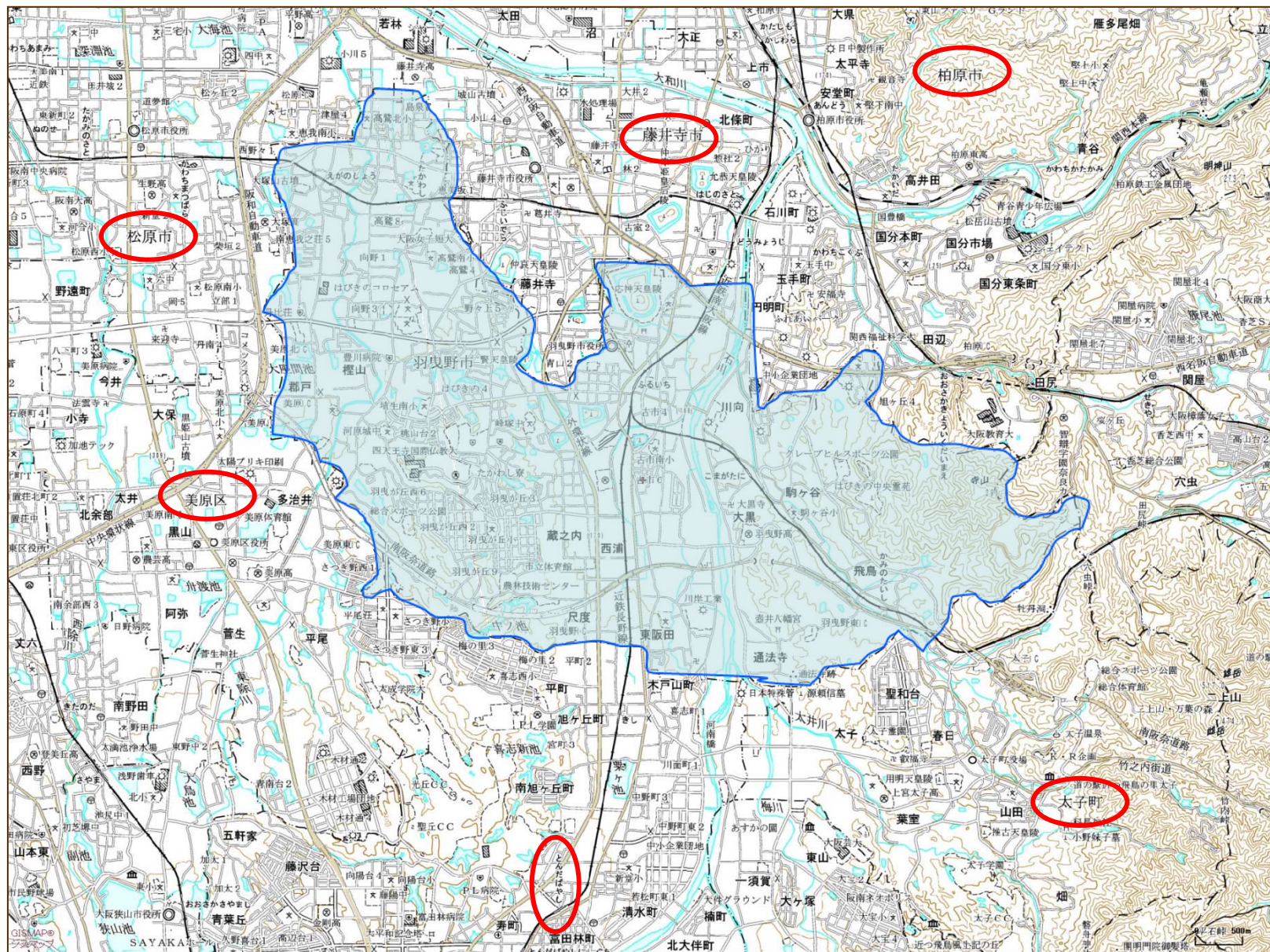




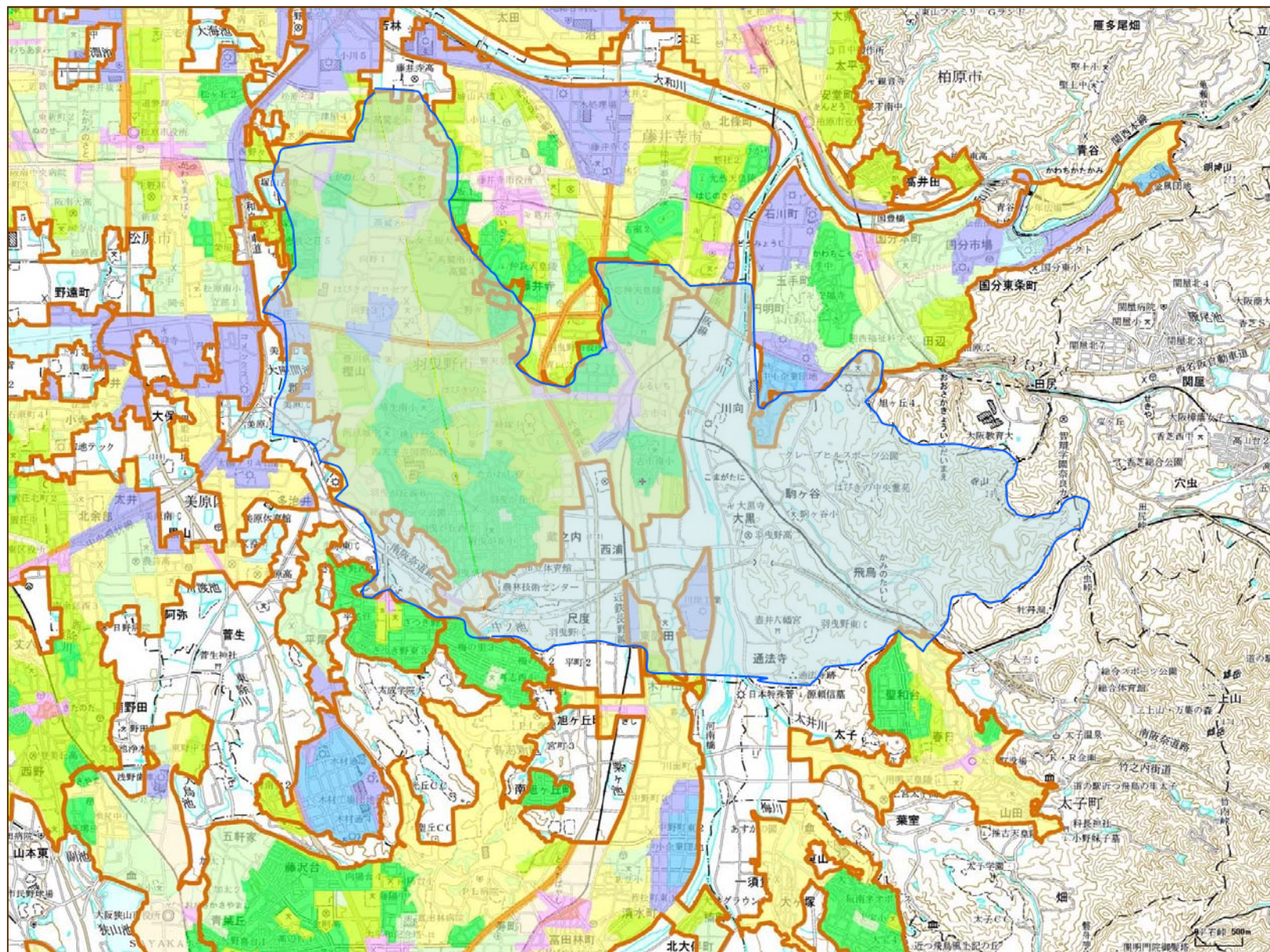
隣接市町村との市街化区域の連担

大阪府地図情報提供システムより

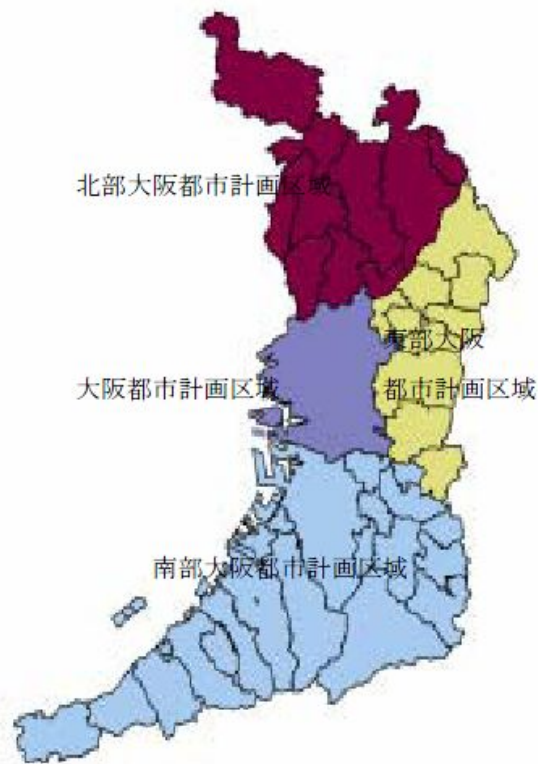
大阪府地図情報提供システム－地形図(のみ)



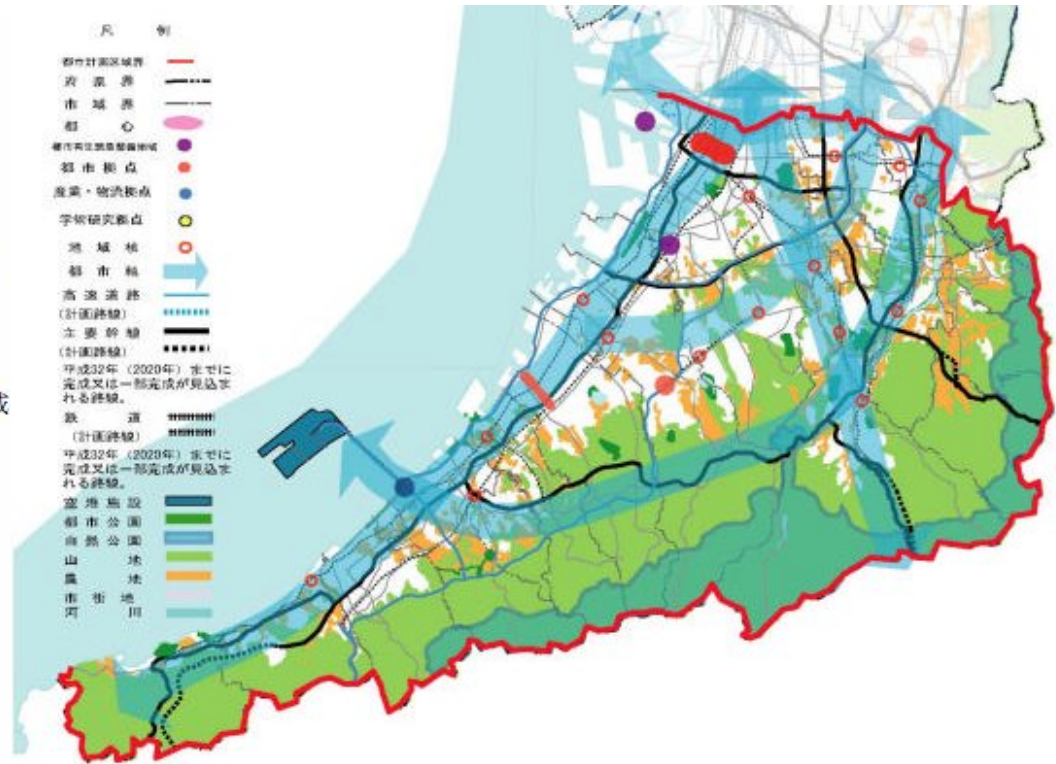
大阪府地図情報提供システム－市街化区域と用途地域



羽曳野市の都市計画区域は南部大阪都市計画区域の一部

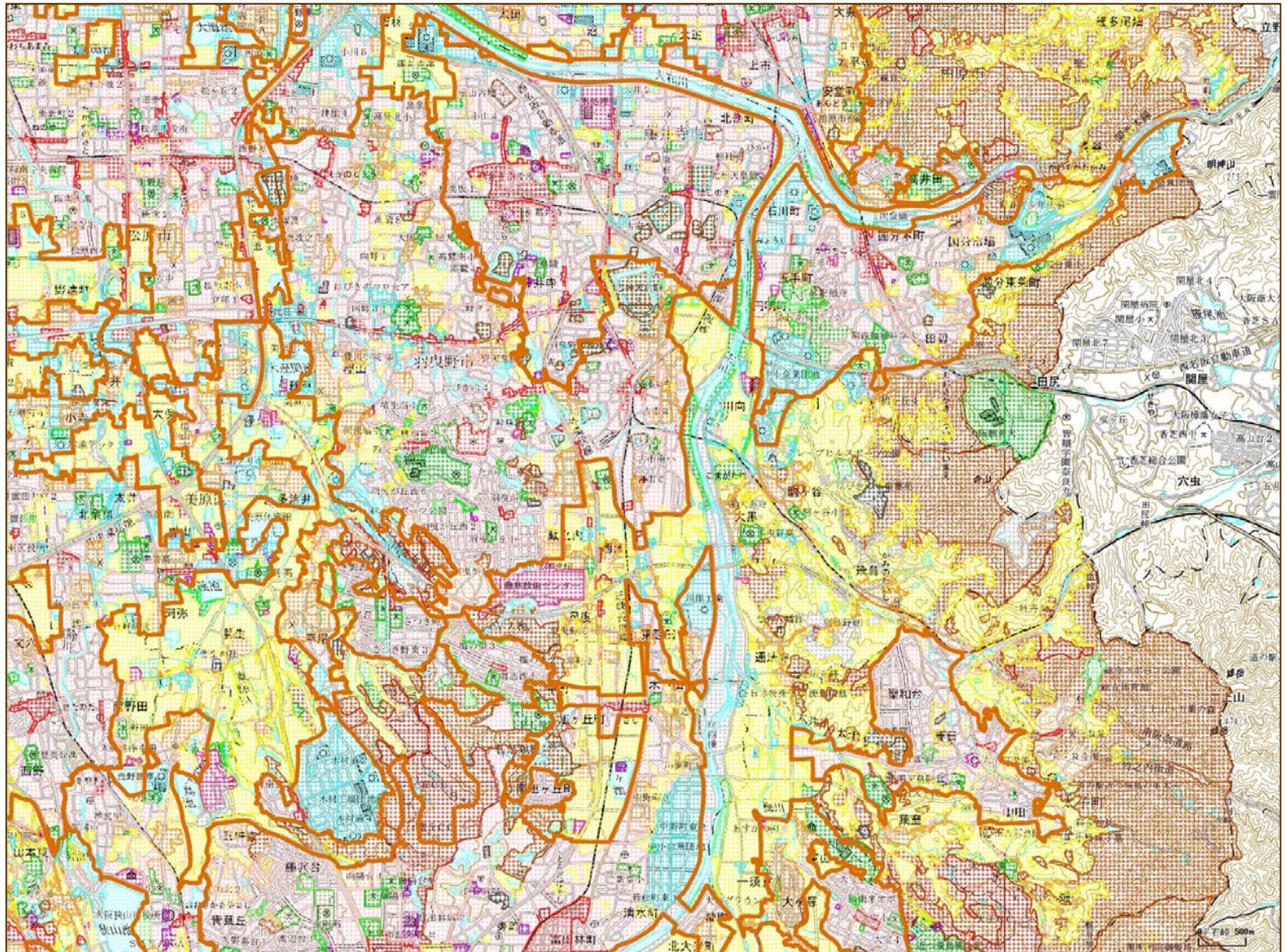


大阪府の都市計画区域



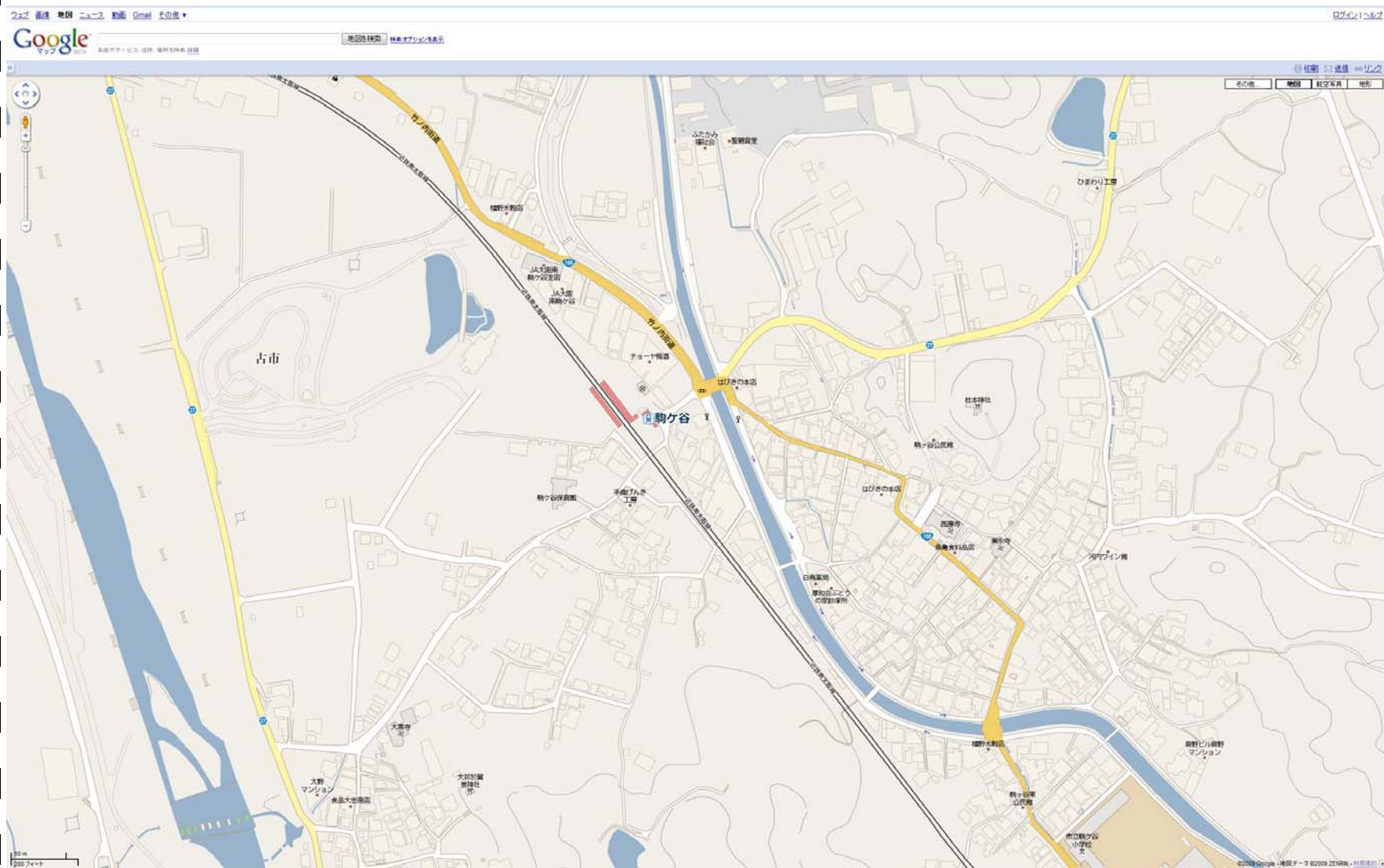
南部大阪都市計画区域の都市構造

大阪府地図情報提供システム－市街化区域と土地利用

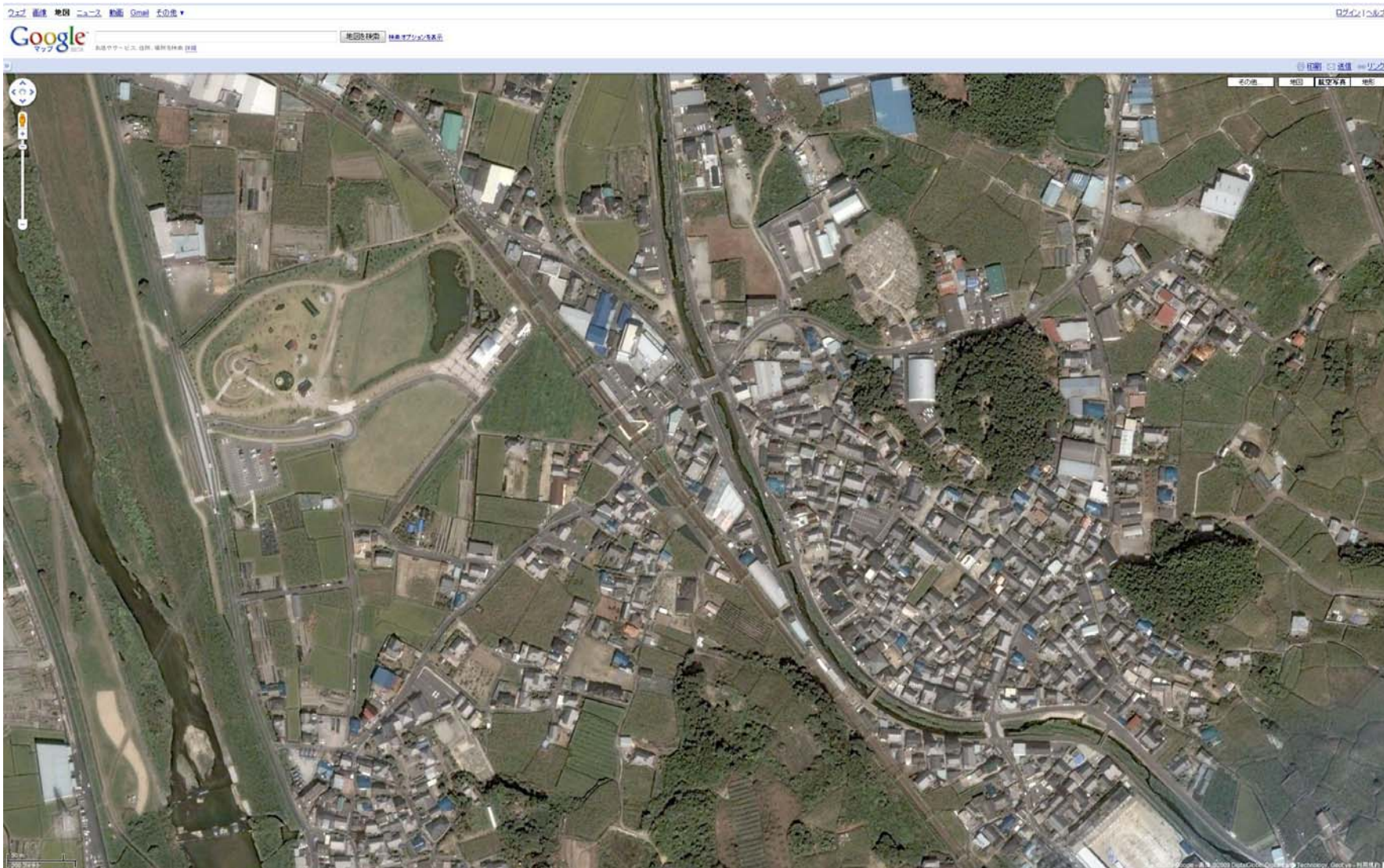


空から／地図で見た駒ヶ谷地域

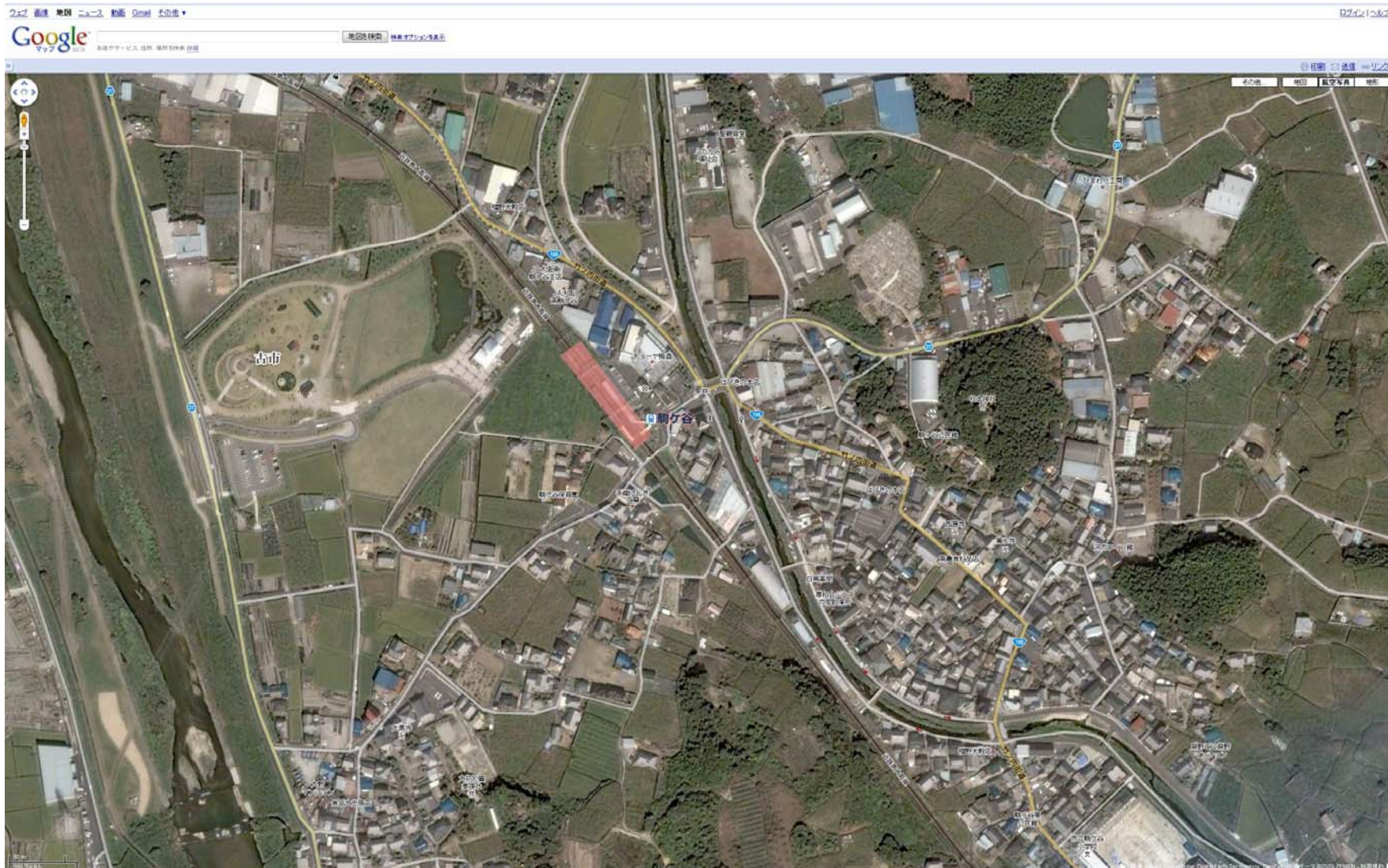
GoogleMapより



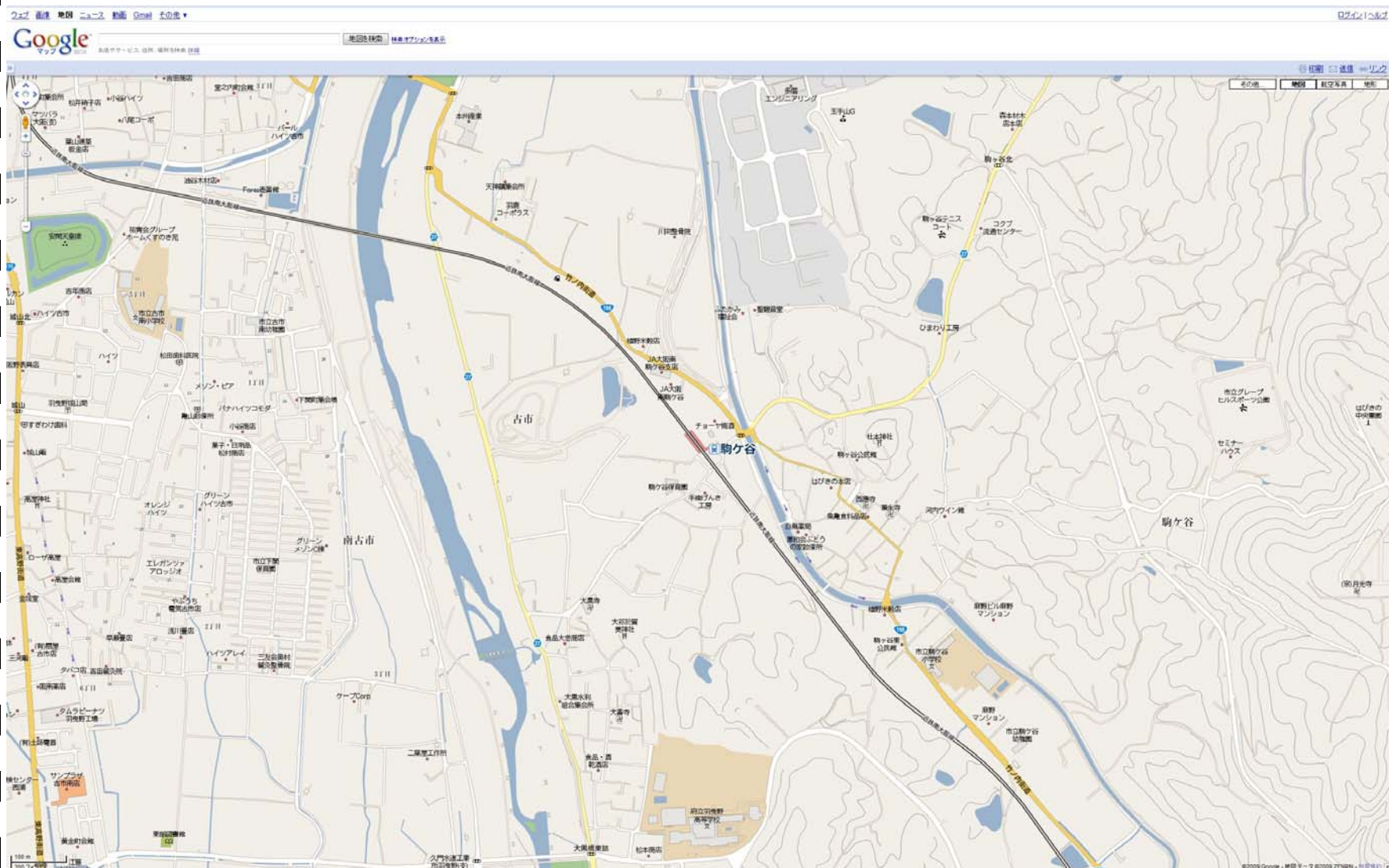
GoogleMap — 50レベル(航空写真)



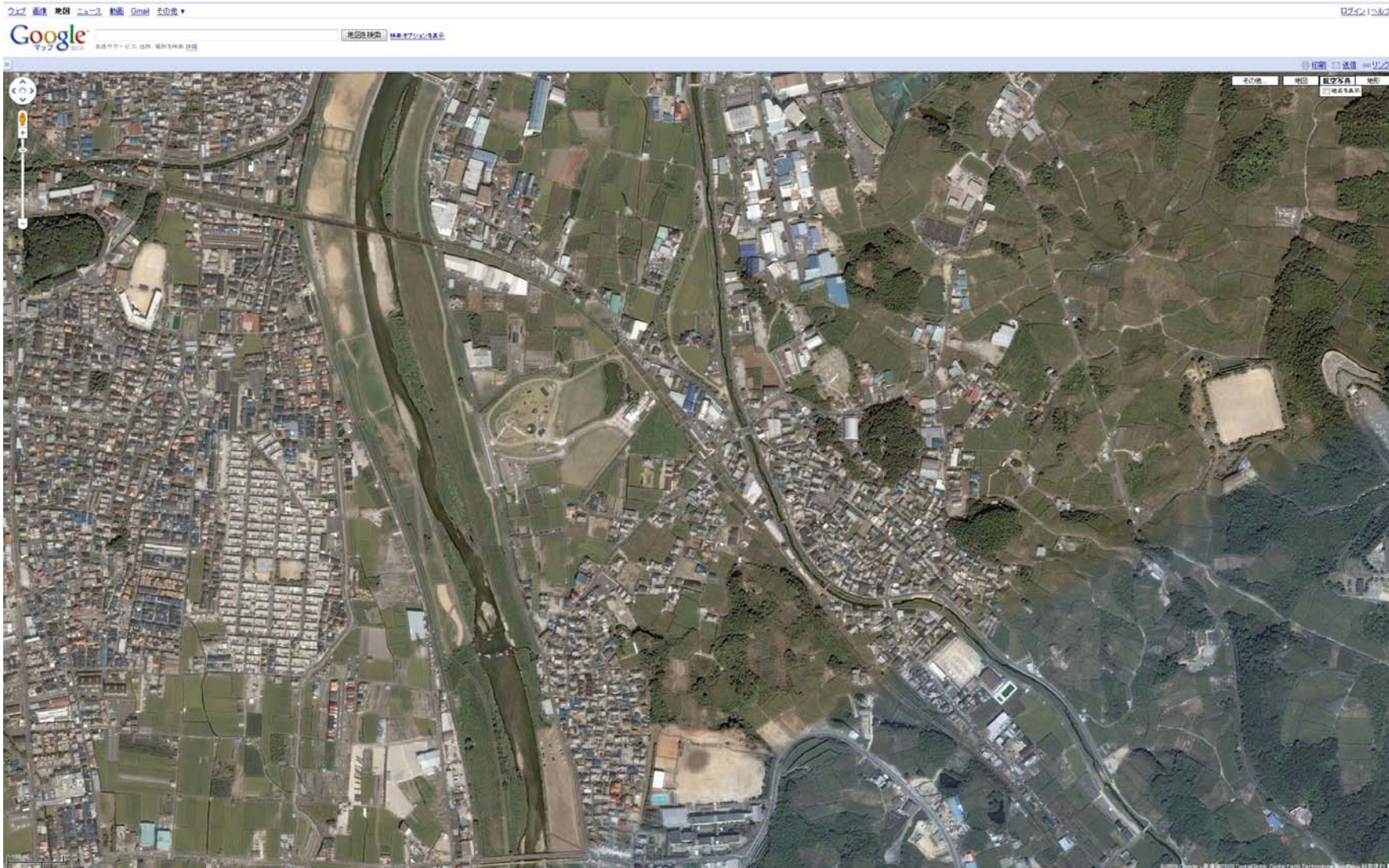
GoogleMap — 50レベル(航空写真+地名)



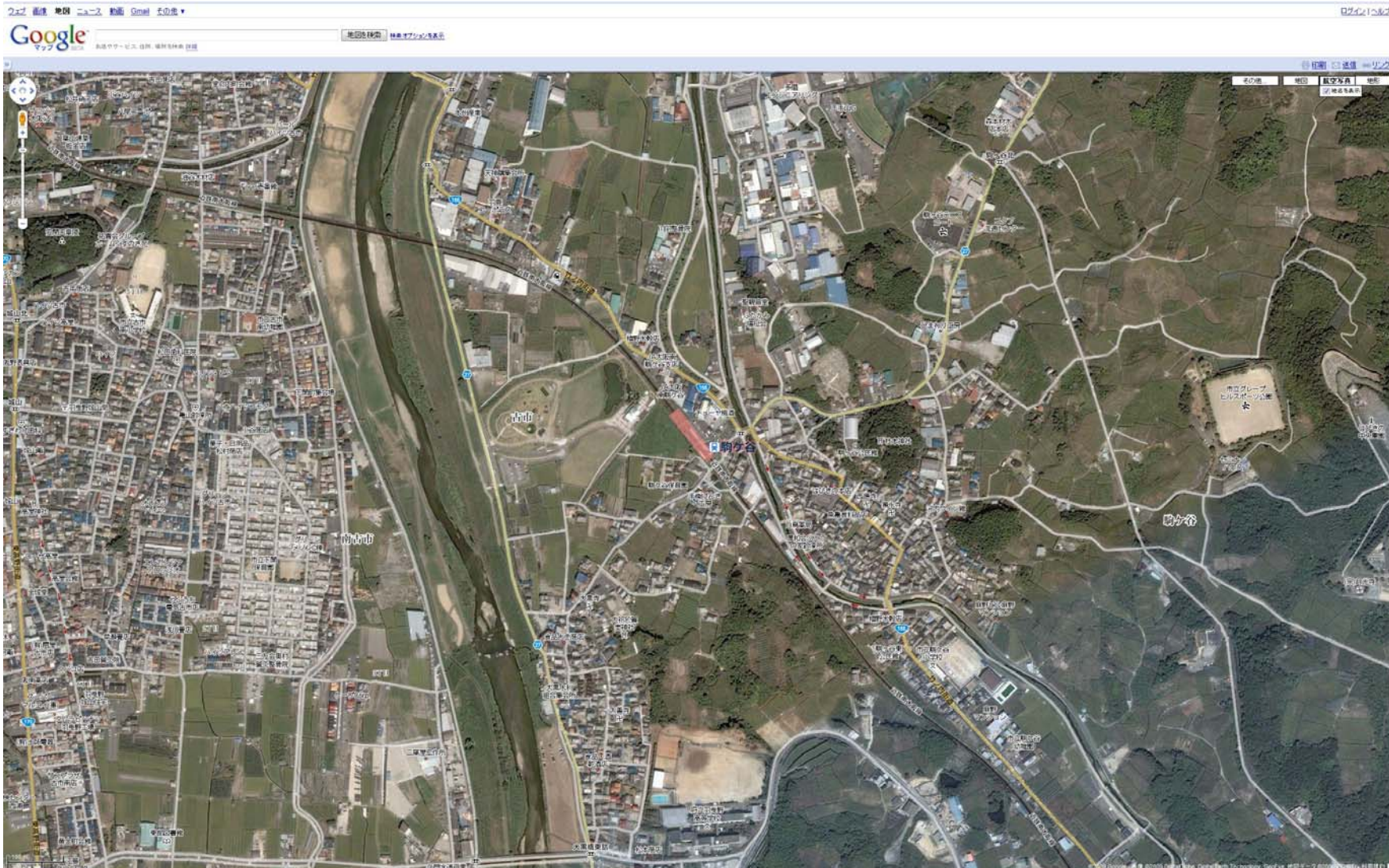
GoogleMap - 100レベル(地図)



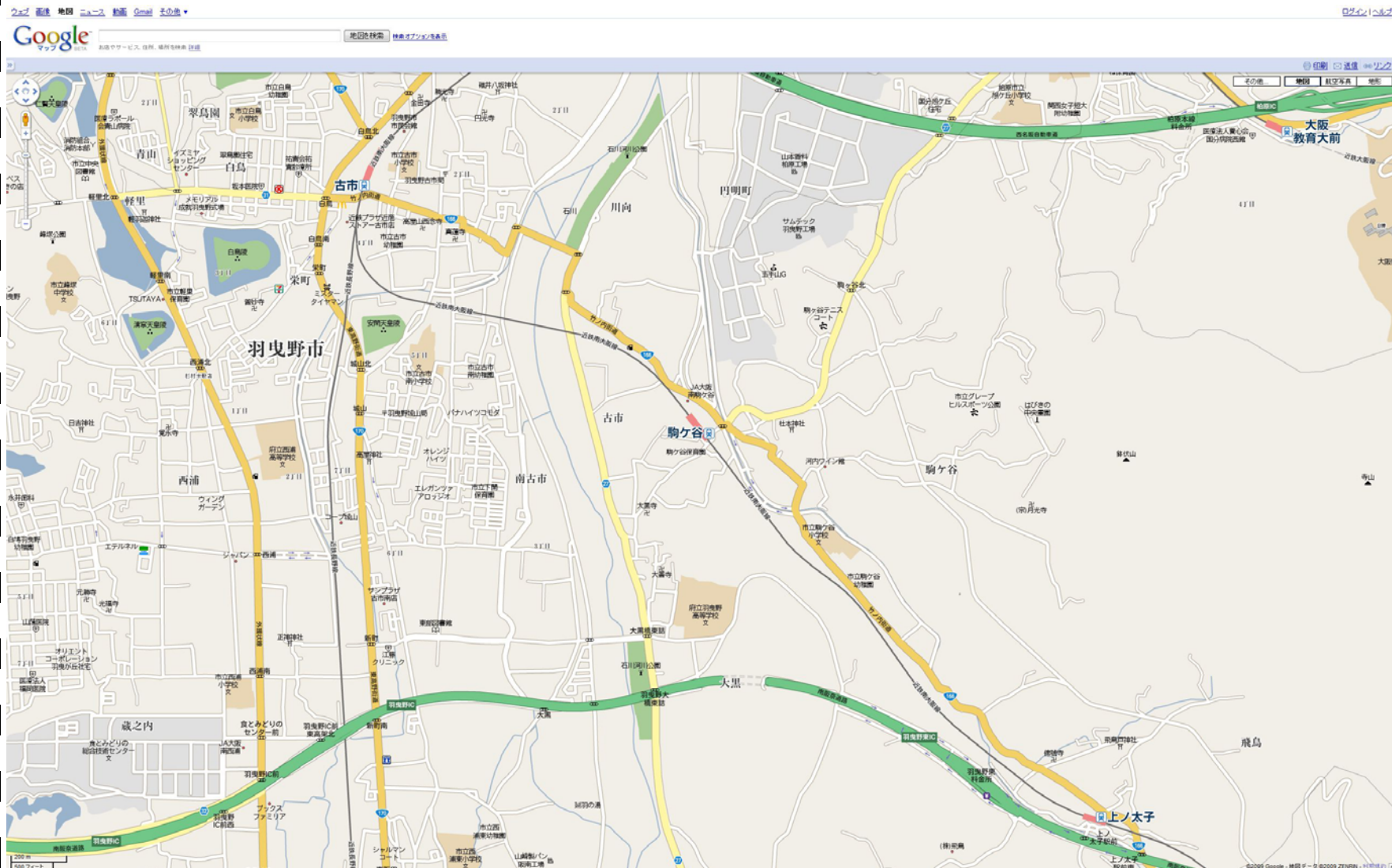
GoogleMap — 100レベル(航空写真)



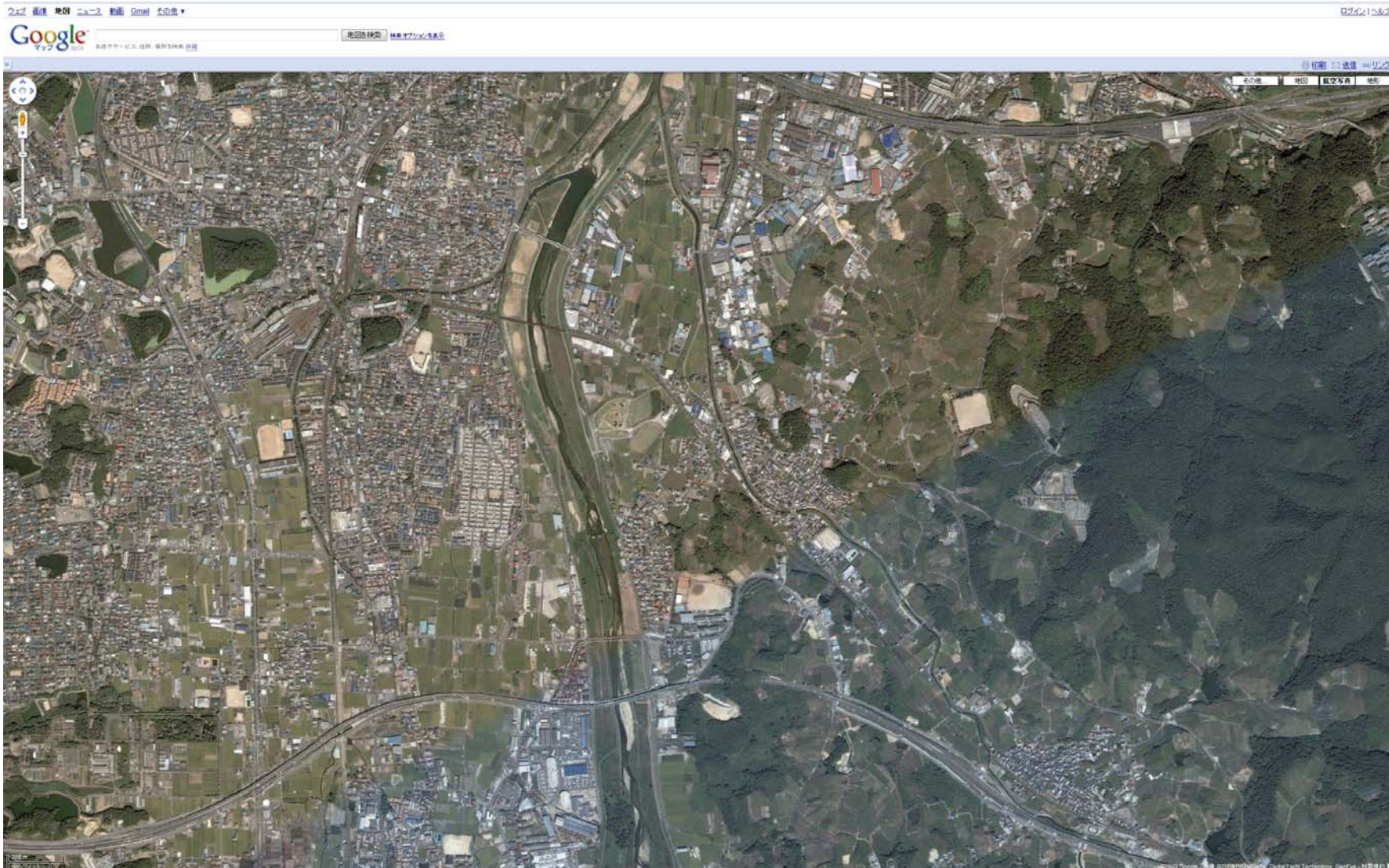
GoogleMap - 100レベル(航空写真+地名)



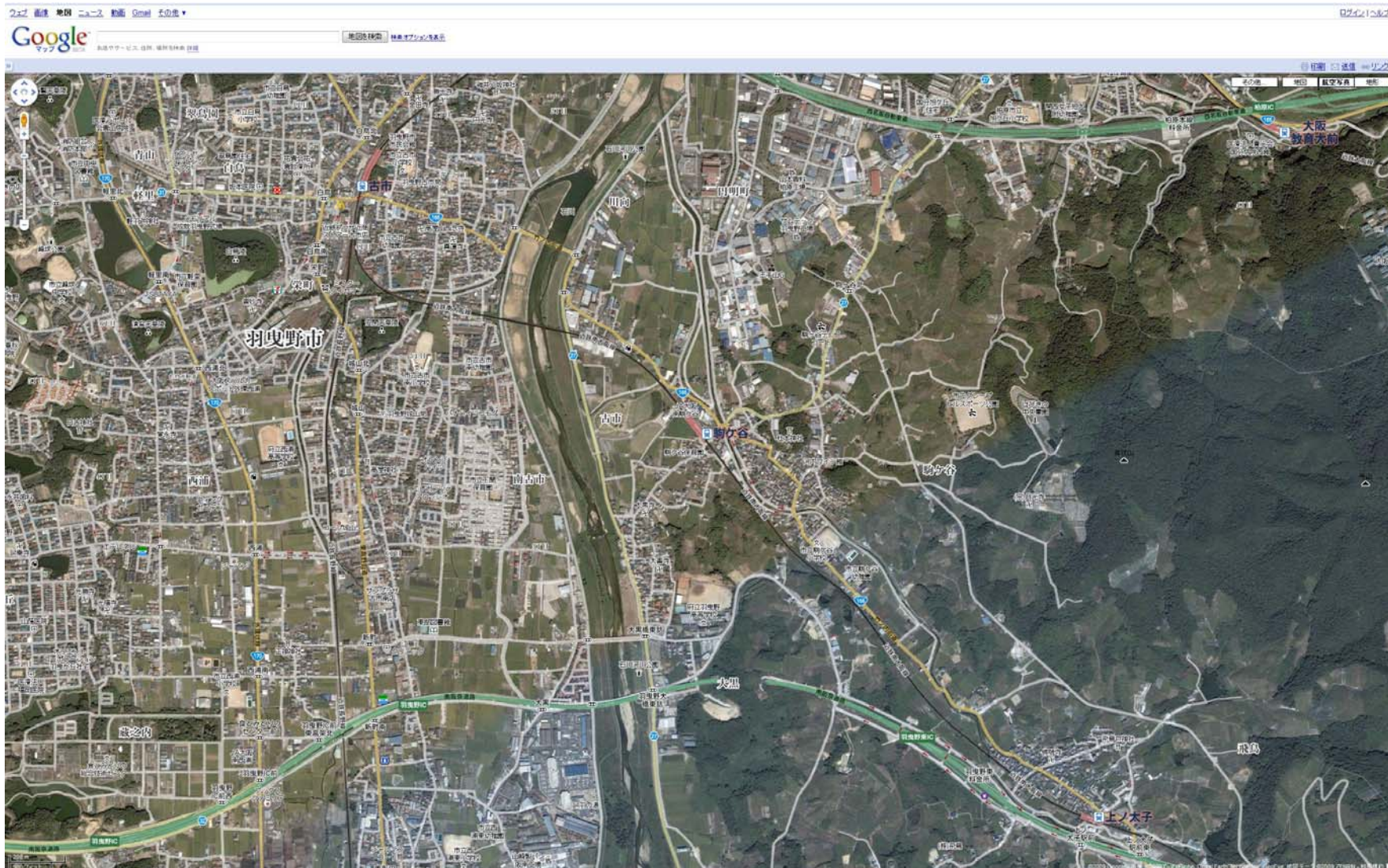
GoogleMap - 200レベル(地図)



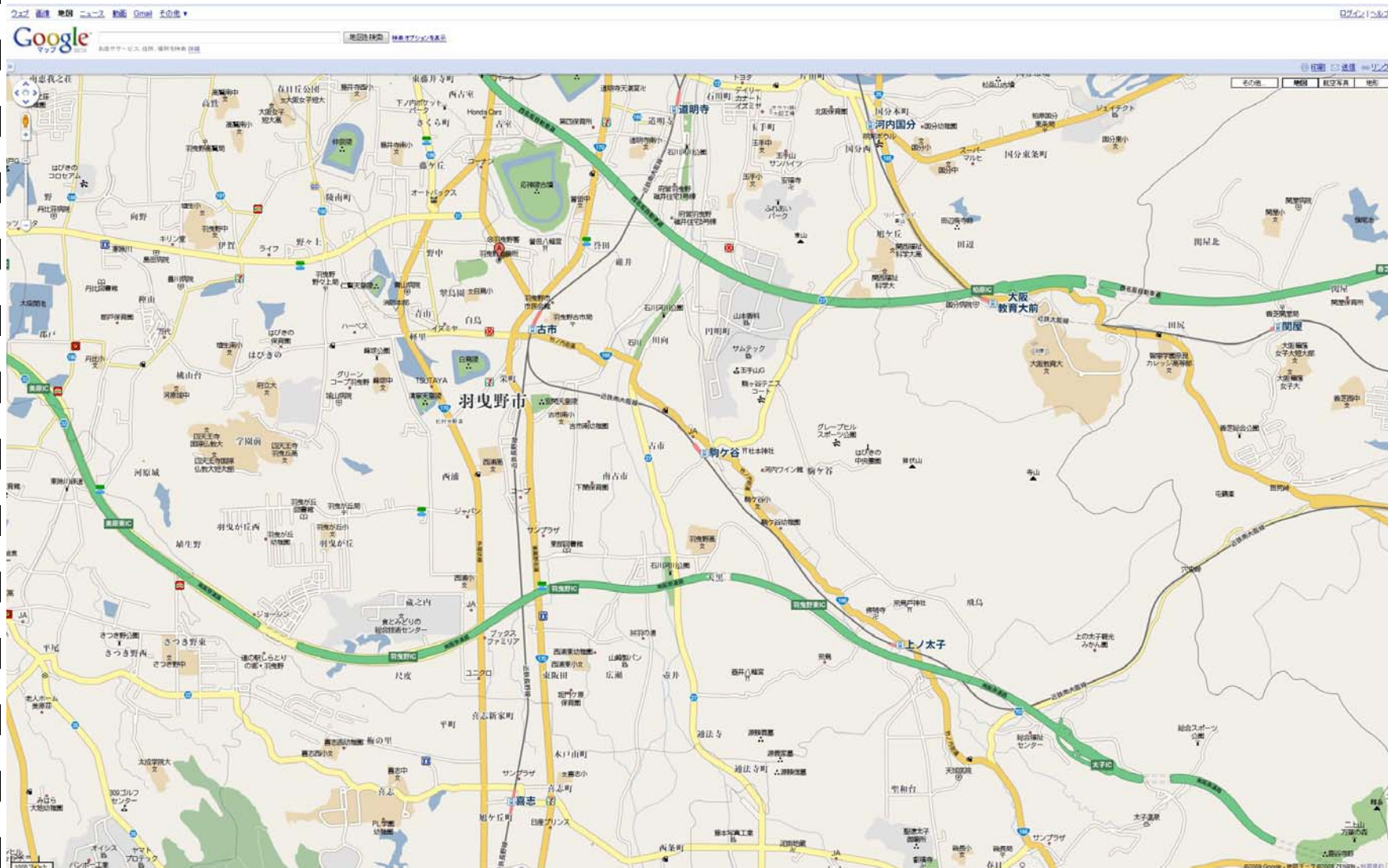
GoogleMap — 200レベル(航空写真)



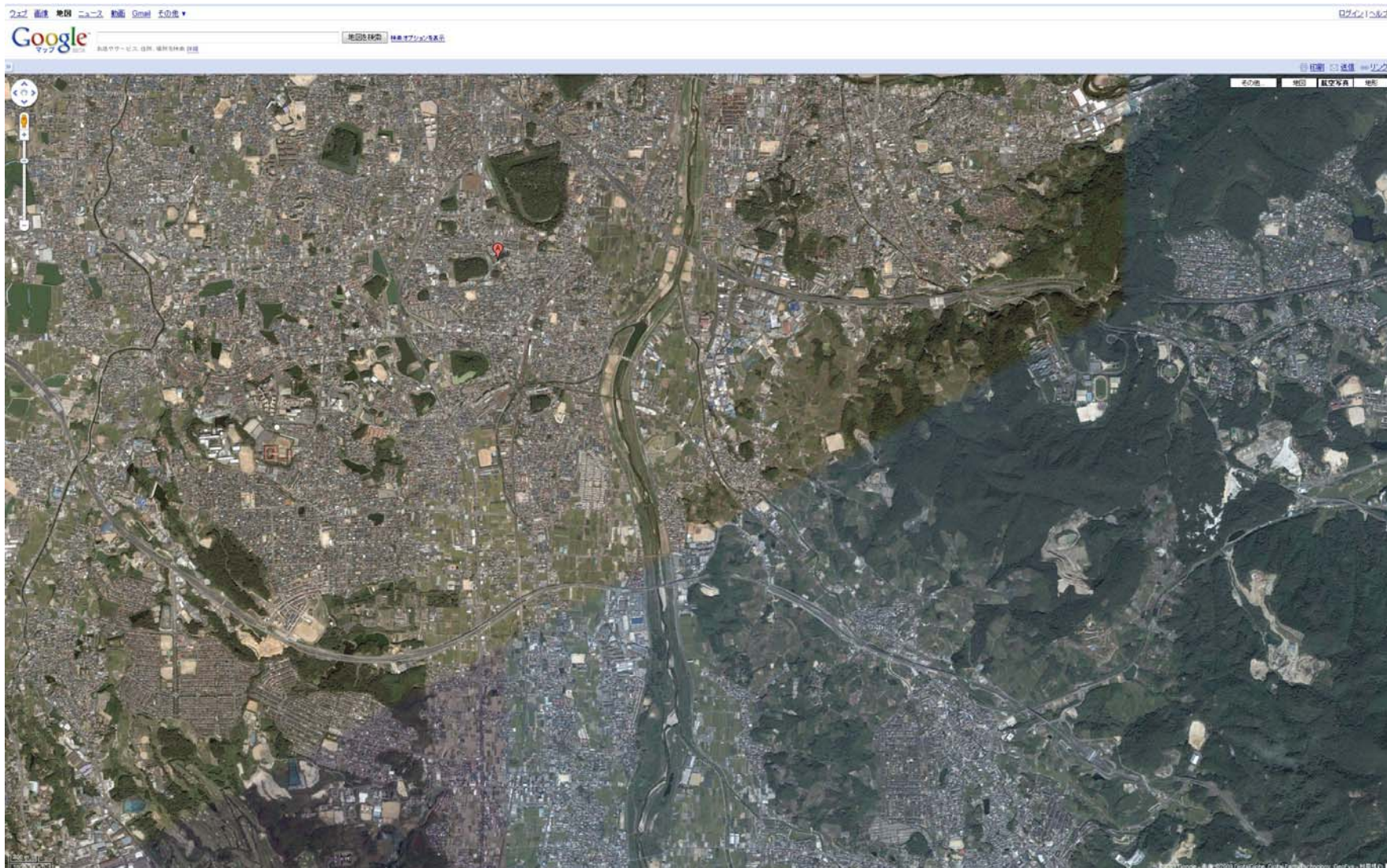
GoogleMap - 200レベル(航空写真+地名)



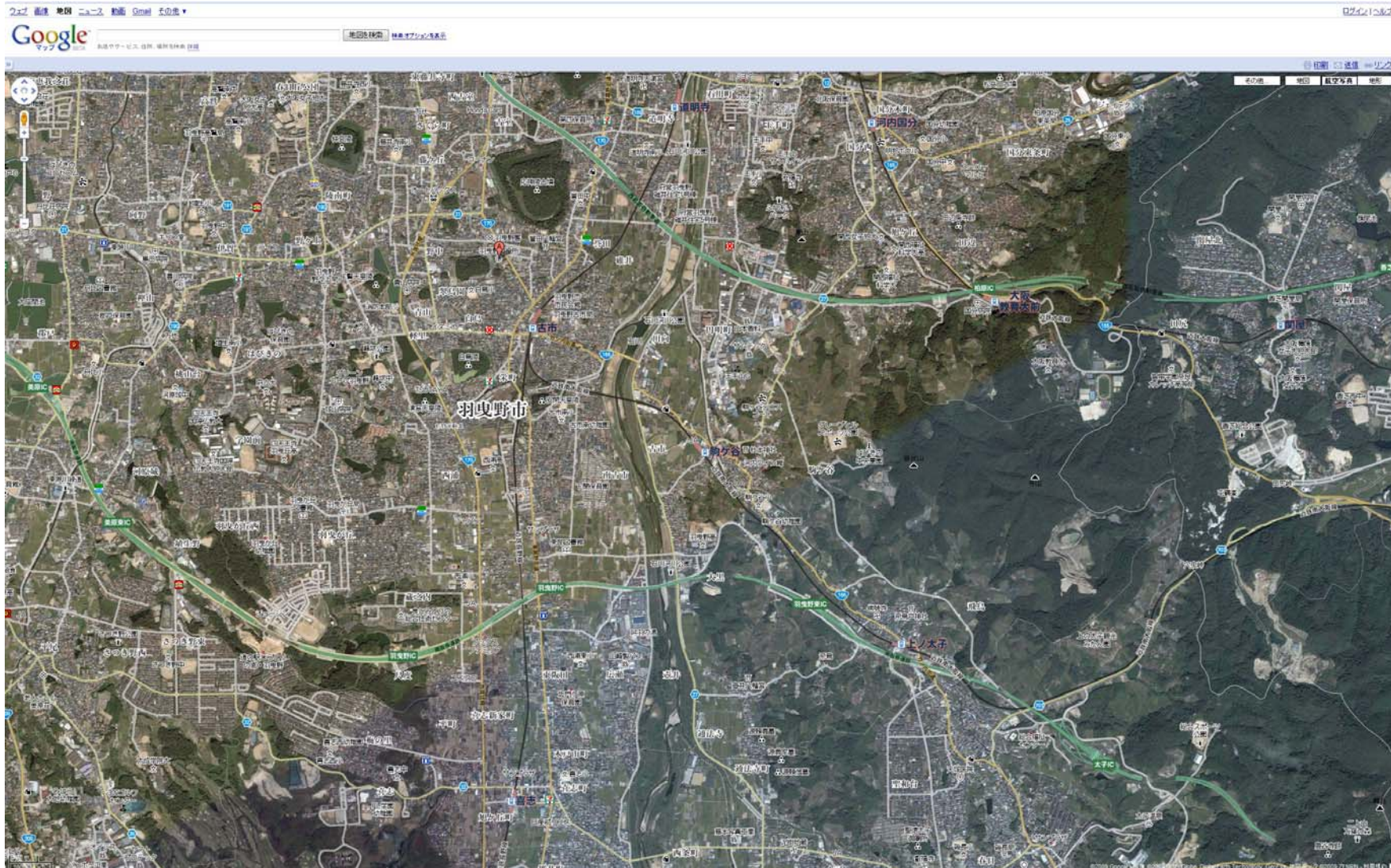
GoogleMap - 500レベル(地図)



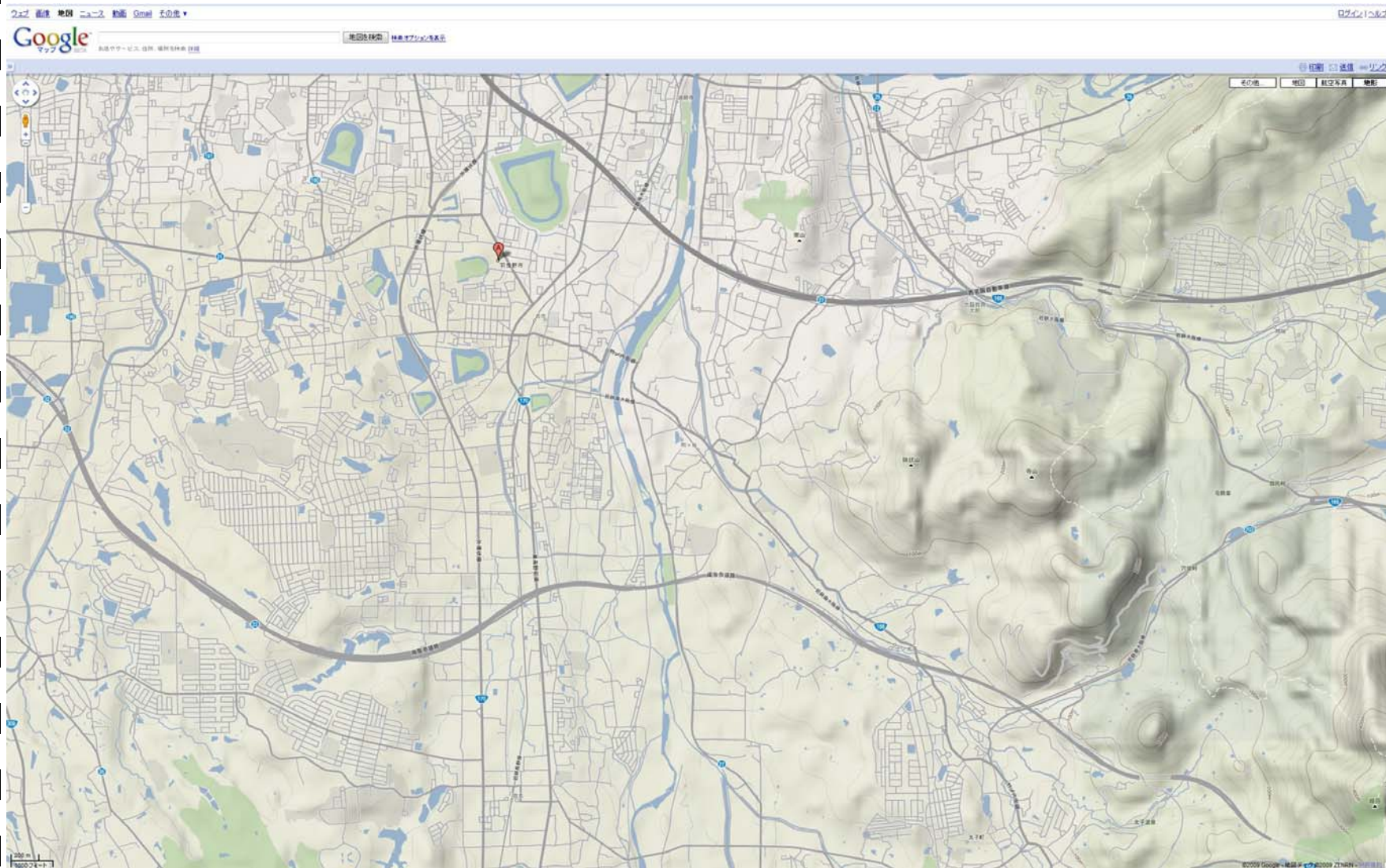
GoogleMap — 500レベル(航空写真)



GoogleMap - 500レベル(航空写真+地名)

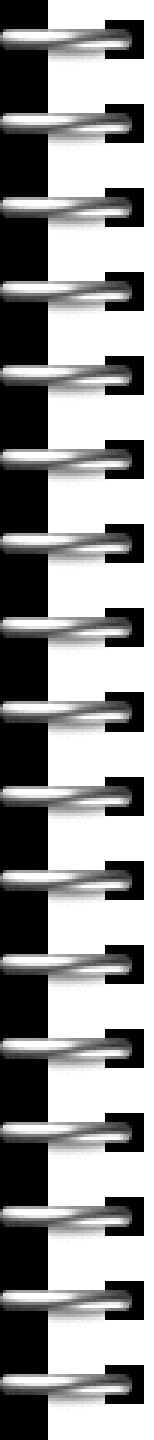


GoogleMap — 500レベル(地形)



状況認識 — この地域の市街化区域編入は客観的に妥当なのか？

- 地理的には、市街地の外縁部。
- 隣接市町村との関係で見ると、連胆している。
- 既成の居住地としての量がある。
- 客観的(地理的)な妥当性は高い。



所有地はどうなるの？

All About 住まい 自分らしい家、
自分らしい人生

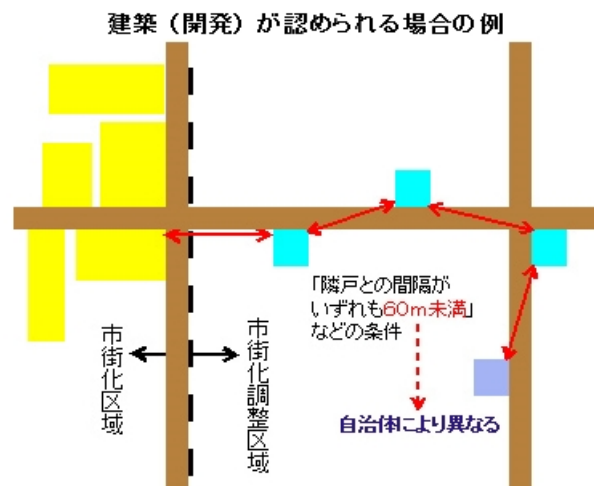
による市街化調整区域の制約

AllAbout住まい: 市街化区域と市街化調整区域の違いを知る(3/4)

■ 市街化調整区域内の更地でも住宅を建てられる！？

平成13年5月18日に施行された改正都市計画法により、市街化調整区域で新たに住宅などを建てる場合の要件が緩和されています。

改正都市計画法により追加された許可要件では「市街化区域に隣接し、または近接し、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「おおむね50以上の建築物（市街化区域内のものを含む）が連たんしている地域」での開発行為を認めることになっています。



ただし、この規定を適用するエリアや建物間の距離（60m未満、50m未満など）、その他の許可基準などは、それぞれの自治体の条例で定めることになっており、全国一律ではありません。

市街化区域と市街化調整区域との境界からの距離、敷地の面積（最低限度、最高限度）、登記簿上の地目（一定の基準日以前から「宅地」として登記されていることなど）、建築可能な用途、建築物の規模、接続する道路、公共下水との接続状況などの許可基準が細かく規定されている場合もありますから、もしこのような土地の購入を検討するのであれば、事前に役所の担当窓口などで詳細を確認をすることが大切です。

また、建売住宅や共同住宅、一定規模の店舗・事務所などが可能かどうか自治体によって異なります。

なお、農林漁業用の建築物、周辺居住者の日常生活に必要な物品の販売などを行なう店舗や事務所、鉱物資源や観光資源の有効活用に必要な建築物など、改正都市計画法以前から市街化調整区域内での許可対象となっているものもあります。ちなみに、農林漁業従事者の住居などは都市計画法による許可自体が不要（事前の届出や協議などが求められる場合は多い）です。

AllAbout住まい:市街化区域と市街化調整区域の違いを知る(4/4)

■市街化調整区域内にすでにある住宅の建て替えは？

自治体によって手続きなどに異なる部分もありますが、いったん開発許可を受けて建てられた住宅（およびその敷地）であれば、建て替えもすんなりと認められるケースが多いでしょう。とくに、例外的に用途地域などが定められた市街化調整区域内の敷地なら、建て替えの制約も少なくなっています。

ただし、開発許可に伴い建築物の用途が限定され、同一用途の建て替えは認められても、専用住宅を店舗兼用住宅に建て替えることや、リフォームによって既存建物の用途を変更することなどは認められない場合も多いので注意しなければなりません。

一方、市街化調整区域に指定されるよりも前から建っている住宅も少なくありません。このような場合、以前には「既存宅地」という制度があって、一定の要件に該当する建物であれば、都市計画法による許可がなくても建て替えが可能でした。



市街化調整区域内に以前から建っている住宅の建て替えが認められるかどうかは条件次第。

しかし、平成13年5月18日施行の改正都市計画法により「既存宅地」の制度が廃止され、建て替えなどをしようとするときには都市計画法による許可を受けなければなりません。「既存宅地」に代わる独自の基準を設けた自治体が多いものの、「必ず許可を受けられる」というわけではありませんから注意が必要です。

- 旧「既存宅地」での建て替えについて詳しくはこちら
《[市街化調整区域の土地でも家は建つ！？](#)》

■市街化調整区域内の宅地や住宅を購入するときは？

大都市近郊の市街化調整区域では、利便性がさほど大きく変わらないのに安く売り出される宅地や住宅も多く、これらを購入しようかどうかと迷うこともあるでしょう。

一定規模以上の開発許可を受けて分譲される宅地や建売住宅などの場合には、周辺環境や上水道、下水道、ガスなどの整備も行なわれていることが多く、日常生活には何ら支障がない物件のときもあります。

しかし、そうでない市街化調整区域内の敷地では、上水道、公共下水道、都市ガスなどが整備されていなかったり、電気や電話も離れたところから引いてこなければならなかったりするケースもあります。市街化区域であれば自治体の負担で整備されるのに、市街化調整区域では自己負担を求められるケースもありますので、事前に十分な調査を行なうことが大切です。

《市街化調整区域の土地でも家は建つ！？》でも説明しましたが、市街化調整区域では都市基盤の整備も遅れがちだったり、全く予定がなかったりすることもあるので、「いずれは整備されるだろう」となどという楽観は禁物です。

また、住宅の新築や建て替えなどがどの程度まで認められるのか、購入を決める前によく確認することが重要。とくに、これまで開発許可を受けたことがなく、住宅などが建っていなかった土地であれば、「許可を受けられないことが原則」であることを念頭において考えなければなりません。

さらに、住宅の建築が認められる土地だったとしても、市街化調整区域の場合には金融機関が住宅ローンの融資をしなかったり、担保評価を低くみて融資額を減額したりするケースも多いようです。融資額を減額しない代わりに、通常の2倍ぐらいの保証料を要求する金融機関も実際にあるようですから、単純に「売買価格が安いから」だけで判断することはできませんね。

AllAbout住まい:市街化調整区域の土地でも家は建つ!?(1/2)

住宅購入の疑問 Q&A

掲載日: 2005年 11月 18日

市街化調整区域の土地でも家は建つ!?

関連記事: [土地購入](#) [都市計画法](#) [市街化調整区域](#)

[携帯に送る](#) [クリップする](#) [印刷する](#) [記事一覧](#)

市街化を抑制する目的で指定される「市街化調整区域」では、原則として住宅を建てることはできないのですが…。



土地を購入して家を建てるつもりでしたが、自分たちの予算に見合う土地がなかなか見つからず、計画の練り直しを考えていたところ、仲介業者の人から市街化調整区域に指定されている土地を紹介されました。いままで見てきた土地よりもかなり安く、予算的にはぴったりなのですが、何か問題は無いのでしょうか。業者の人は「既存宅地の土地だから建築確認も大丈夫」と言っていますが、あまりよく分かりません。

(神奈川県 匿名 30代 男性)



[市街化調整区域](#)の意味合いについてはご存知の方も多いでしょうが、原則的には「市街化を抑制する区域」であり、農林漁業を営む人の住宅など一定の建築物を除き、一般の人が住宅を建てることはできません。

しかし、都市部近郊にも市街化調整区域に指定されているエリアが多くあり、そこには法律が適用される以前から建っている住宅も少なからず存在します。後からできた法律によって個人の権利を否定し、「今後は建替えなども一切認めません」というのも不合理なため、従前から住宅が建っていた宅地などでは、一定の要件に該当する建物であ



市街化調整区域では、周辺が田畑になっていることが多い。

れば[都市計画法](#)による許可がなくても、通常の[建築確認](#)手続きだけで新築や増改築を認めていました。これがご質問の中にある「既存宅地」の制度です。

既存宅地であることの確認を受けた土地では、一定の用途や規模などに合致するかぎりには建築確認を受けられたため、(価格評価は別として)通常の中古住宅や土地と変わることなく売買されていました。

ところが、都市計画法の改正(平成13年5月18日施行)によって「既存宅地」の制度が廃止され、従前から住宅が建っていたような宅地でも、都市計画法第43条の許可を受けなければ新たに建築などができないことになっています。ただし、改正法の施行日前に「既存宅地であることの確認」を受けた土地などでは、5年間に限り都市計画法の許可を不要とする措置がとられています。

ご質問の土地が「平成13年5月17日以前」に既存宅地であることの確認を受けているならば、まだ都市計画法の許可を経ずに住宅を建築できる可能性もありますが、[媒介業者](#)の担当者が法改正の中身を理解しないままに、その土地を紹介していることも考えられなくはありません。実際にはどうか、しっかりと説明を受けるようにしてください。

しかし、法改正によって市街化調整区域内では一般の住宅を建築することができなくなったのかといえば、決してそうではありません。

《[市街化調整区域内でも建てられる! ? …次ページへ](#)》

AllAbout住まい: 市街化調整区域の土地でも家は建つ!?(2/2)

都市計画法による「既存宅地」の制度は廃止されたものの、この制度に代わる救済措置を維持しようと、それぞれの自治体により独自の基準を設けることが多くなっています。それらの基準に合致する宅地では、都市計画法による許可（開発審査会による許可）が受けられ、建築確認も下りることになります。ただし、建物の用途や規模などについては比較的きびしい条件が付けられるケースが多いでしょう。

しかし、注意しなければならないのは、たとえ自治体の基準に合致している宅地だとしても「都市計画法による許可が100%約束されるものではない」ことであり、このような土地を購入するときには「一定期日までに建築確認を取得することができなければ白紙解除する」という旨の特約条項を売買契約書に盛り込んでもらうことが重要です。そして、売買契約を締結した後、速やかに建築確認の申請ができるように準備しておかなければなりません。



都市近郊では、市街化調整区域の土地が道路施設用地となることも多い。

さらに、住宅ローンを利用する際にも注意が必要。金融機関によっては融資をしなかったり、かなり減額されるケースもありますから、売買契約書の中で「融資利用の特約」を明確にし、曖昧さを残さないようにしなければなりません。

また、今回は建築確認を受けられてその土地の購入に至ったとしても、将来の建替え時にはどうなるのか分からないというリスクを抱えていることも理解しておかなければなりません。数十年後に売却しようとしたとき、売りに売れないという事態に陥ることもあり得るのです。自治体によっては、「従来から所有している人やその関係者ならば建築を許可するけれども、その土地を購入した第三者には許可しない」という場合も考えられるでしょう。

さらに、敷地の周辺が公道だとしても自治体による舗装や整備が後手に回りがちなこと、あるいは下水道をはじめ生活に欠かせないインフラの整備などで、市街化区域ならば自治体が負担したり助成したりする工事でも、個人の全額負担とされるケースがあることなどにも注意が欠かせません。幹線道路の歩道整備なども市街地より遅れがちであり、危険箇所が多く残されていることもあるので慎重な事前調査も重要になります。また、河川の流れて線状に市街化調整区域が指定されているような場合には、水害の危険度が高かったり地盤が弱かったりして居住に適さないエリアであることも考えられます。



市街化調整区域内では、道路の歩道整備も遅れがちで危険なことも。

市街化調整区域ならば周囲に高い建物が建つ心配もあまりなく、静かな自然環境を維持しやすいメリットがありますが、逆に市街化区域内での立地に適さない施設などが建設されることもあり、単純に判断することはできません。また、虫が多くて衛生面に問題があるケース（下水道整備や水路管理が行き届かない）や、整備の遅れた道路に廃棄物が散乱したままになっているケース（清掃が行き届かない）、田畑に続く道路が駐車場代わりになっているケース（取締りが少ない）などもあります。

一般の（市街化区域内の）土地よりも安いという大きなメリットはありますが、たいていは不便なエリアであり、近くにコンビニなどができる可能性も低いでしょう。価格だけで判断せず、さまざまな要素を基にして総合的に考える必要があります。なかには市街化区域に隣接し、ほとんど不便さを感じさせないようなところもありますが…。

なお、もし媒介業者から「都市計画の見直しで近いうちに市街化区域へ変更されます」などと説明された場合には、それを鵜呑みにすることなく、自分で役所などへ行って調べてみることも重要です。

AllAbout住まい:市街化調整区域内で住宅を買うときは...(1/3)

掲載日: 2007年 06月 12日

市街化調整区域内で住宅を買うときは...

📄 関連記事: [住宅購入](#) [都市計画法](#) [市街化調整区域](#)

📱 携帯に送る 📌 クリップする 🖨 印刷する 🔴 記事一覧

〔割安なぶん慎重さが求められる市街化調整区域〕

このところ立て続けに「市街化調整区域」に関するご質問をいただいております。それも全国各地から...

これまでに <<市街化区域と市街化調整区域の違いを知る>> や <<市街化調整区域の土地でも家は建つ！？>> で「市街化調整区域」について解説したこともご質問を多くいただく一因でしょうが、大都市部の地価が上昇に転じるなかで都心部にわりと近い立地でありながら割安感の強い「市街化調整区域」が注目されているのかもしれません。

他のWEBサイトや書籍などをみても「住宅を建てることができない地域」として一言で片付けられていることが多く、不動産公正取引協議会による「不動産の公正競争規約」でも「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と広告に明示することが義務付けられている（“すでに” 開発許可を受けている場合など、一定のものを除く）市街化調整区域ですが、実際には市街化調整区域内で販売されている新築住宅、中古住宅、土地などが決して珍しいわけではありません。

そこで今回は、市街化調整区域内で住宅（または住宅を建築する目的の土地）を購入するときに注意すべき実践的なポイントを、改めてまとめておくことにしましょう。

※ 住宅以外（店舗や事務所、工場、その他）の目的で市街化調整区域内の土地を購入するときには異なる部分があります。

■ 市街化調整区域内の土地を購入（検討）するとき

市街化調整区域とはいっても、[都市計画法](#)による開発許可を受け大規模な宅地造成工事などをしたうえで分譲される土地もあります。このような土地のときには、開発許可に関する書面（開発許可書、工事完了検査済証など）が確認できればたいはいは大丈夫です。



まわりが田や畑ばかりの更地なら、新たな建築は難しい。

また、開発許可に合わせ、市街化調整区域でありながら[用途地域](#)が指定されるケースもあるほか、[建ぺい率](#)・[容積率](#)や一定の制限などが加わることも多いので、それらの内容もよく確認するようにします。

問題が生じやすいのは、単体の更地または古家付きの土地のとき。このような土地では、[都市計画法](#)による許可および[建築基準法](#)による[建築確認](#)が受けられるかどうかによって大きな違いが生じます。住宅を建築することができない土地を買ってしまったら、一般の人には何ら使いみちがありませんからね。

そこで売買契約書には「平成〇年〇月〇日までに（買主名義による）建築確認を受けることができなかったら白紙解除とする」という旨の特約条項を盛り込んでもらうことが必要になります。建築確認を受けることの前提として都市計画法による許可も得ることになりますが、単純に都市計画法による許可だけだと、目的とする建物（用途、構造、規模など）が建てられるという保証はないため、建築確認を特約の要件とするわけです。

AllAbout住まい: 市街化調整区域内で住宅を買うときは...(2/3)

したがって、売買契約を締結したらすみやかに建築確認の申請ができるように、事前に準備をしておかなければなりません。当然ながら設計費用や建築確認申請費用などがかかりますが、どのみち必要になる費用。支払い時期が少し早くなるだけと割り切ることです。しかし、もし許可などが受けられなければ、すべてが無駄な出費ともなりかねませんね。売主がその費用を負担してくれるなら話は別ですが・・・。

そのため、場合によっては売買契約を締結するよりも前の段階で、建築士など第三者に依頼をして「許可を受けられる可能性が高い土地なのか、それとも許可が難しい土地なのか」（明確な判断はできないケースも多い）を調べてもらうことも考えるようにする必要があります。その時点である程度の調査費用がかかっても仕方ありません。

■ 市街化調整区域内の新築住宅を購入（検討）するとき

土地の場合と同じように、大規模な開発分譲物件で関係書類が揃っていればさほど問題はありません。それ以外の物件のときには、「都市計画法」の許可に関する書面」および「建築確認済証」、さらに完成済みの物件であれば建築工事に関する「検査済証」をしっかりと確認するようにします。

もっとも、都市計画法の許可がなければ建築確認は受けられないので、売買契約前の検討段階では少なくとも「建築確認済証」と「検査済証」とが確認できれば大丈夫でしょう。

未完成物件のときには「建築工事に関する検査済証を取得すること」を売買契約に明記し、「検査済証を取得することができなければ白紙解除とする」という旨の特約条項を盛り込んでもらうようにします。もし検査済証が取得できない（＝違反建築など）場合には、住宅ローンの審査などに影響が出るばかりでなく、将来の建て替え時に支障が出ることにもなりかねません。



新築のときから、建て替えを視野に入れたチェックが必要。

なお、自治体によって市街化調整区域内での建売住宅を認めている場合と認めていない場合があります。もし、建売住宅が認められないところで目的を偽って建築されたものが売られれば、買主が思わぬ損害を受けることにもなりかねませんね。遅くとも売買契約締結のときまでには都市計画法による許可の内容を詳しく確認するとともに、場合によっては自治体の窓口で事前に確認しておくことも必要です。

また、都市計画法による許可や建築確認をきちんと受けて建てられた住宅でも、用途の変更（住宅の一部を店舗や事務所にするなど）や将来の増改築に制限が加わるなど、市街化区域内の住宅とは勝手が異なる部分もあります。具体的な制限の内容はそれぞれの自治体によって異なりますから、やはり事前に細かく確認しておくことは欠かせません。

■ 市街化調整区域内の中古住宅を購入（検討）するとき

中古住宅の場合には、将来の建て替えが認められるかどうか重要なポイントです。ただし、土地や新築住宅の場合と同じように、開発許可を受けた大規模分譲地などに建っている中古住宅であれば（それが違反建築物でないかぎり）大きな問題はありません。

また、大規模分譲地などではなくても、新築時に都市計画法による許可および建築確認をきちんと受けている中古住宅であれば、（あらかじめ定められた制限の範囲内で）将来にも建て替えが認められるケースが大半でしょう。



中古住宅のときは、将来に建て替えができるかどうか、自治体の規定を詳細にチェック。

いずれにせよ、市街化調整区域内の中古住宅のときには過去の書類をしっかりと確認するようにします。ただし、平成13年5月18日以前（またはその後の一定の猶予期間内）に建てられた住宅では、都市計画法の許可に関する書類がなく、建築確認に関する書類だけの場合もあります。

AllAbout住まい: 市街化調整区域内で住宅を買うときは...(3/3)

それらの書類がない中古住宅の場合には十分な注意が必要です。更地を購入するときと同じように建築確認を売買契約の条件（特約条項）にすればよいのですが、しばらく建て替える予定もないのに設計費用や建築確認申請費用などを負担することが現実的だとは思えません。

そのため、将来の建て替えなどができるのか、それぞれの自治体で定められた市街化調整区域内での許可基準などを詳細に確認する必要がある半面、どうしてもあいまいさ、不確実さが残ってしまうケースも多いでしょう。市街化調整区域では、一般的に土地や新築住宅を購入するときより中古住宅を購入するときのほうがリスクが大きいともいえます。

さらに、建物の現況と登記された内容とが一致しているかどうかにも要注意。建物の種類（用途）、構造、床面積などが登記内容と異なる場合には、たとえ建て替えが認められたとしても思わぬ制限（現在よりもだいぶ小さな建物しか認められない、など）を受けることがあります。

なお、市街化調整区域内の土地に何らかの建物が建っていれば「既得権がある」といった認識を持った人が少なからずいるようですが、それほど単純な話ではありません。いまある建物が、もともと違法に建てられたものであれば建て替えが認められない場合も多いほか、さまざまな条件をクリアしなければなりません。

自治体によって、「昭和〇年〇月〇日時点ですでに建物があったこと」「昭和〇年〇月〇日以前から、土地の登記地目が宅地だったこと」「平成〇年〇月〇日以降に分筆をしていないこと」などをはじめとして、さまざまな許可基準が設けられているケースもあります。また、許可の対象が従来からの所有者やその関係者に限られたり、農林漁業を営む人が自ら住む目的で建てた住宅（都市計画法による許可が不要）が売りに出されたときなどにはその購入者の範囲が制限されたりすることもあるようです。

■ 自分で確認して・・・みる？

ひとくちに市街化調整区域といっても、個々の土地がもつ条件や立地する自治体などによって、その取り扱いとは千差万別です。いずれにせよ、それぞれの自治体における規定をよく確認しなければならないわけですが、市街化調整区域内での住宅建築などについてはたいへん複雑な規定（規定自体は単純かもしれませんが、ややこしくて分かりづらい面や判断しづらい面が多いもの）となっています。

自治体側から市街化調整区域について積極的に広報や解説をすることもほとんどなく、残念ながら市街化調整区域のことはあまり知らないという不動産業者や宅地建物取引主任者も少なくないのが実情でしょう。

市街化調整区域内の住宅を購入しようとするとき、その媒介をする不動産業者が市街化調整区域内の物件の取り扱いに慣れていけばよいのですが、そうでなければ重要事項説明のときに規定の内容が買主へうまく伝えられているのかどうか、大いに疑問が残るところです。

できれば自分で自治体の担当窓口へ行き、納得ができるまで十分な説明を受けたいという購入者かどうかの判断をするようにしたいのですが、ある程度の予備知識がないと分かりづらい内容ばかりかもしれません。物件によっては、売主業者または媒介をする不動産業者ではなく、公正な第三者に調べてもらったうえでじっくりと説明を受けるようにしたほうがよいでしょう。

かつては市街化調整区域内の土地が「多目的用地」「格安土地」などとして広告され（不当表示ですが）、住宅が建つと勘違いした買主との間でトラブルになるケースもあったようです。たしかに建物を建てないかぎりには、駐車場、資材置き場、家庭菜園、花壇、庭の代わり、個人用の運動場など“多目的”に使えますけどね。



建て替えが認められるかどうかの判断が簡単にできないことも多い。

固定資産税と都市計画税

固定資産税は原則として（一部の例外規定を除く）すべての土地と家屋が課税対象となり、都市計画税は都市計画法による市街化区域内に所在する土地と建物が課税対象となります。したがって、市街化区域内に住宅などを所有すれば、固定資産税と都市計画税とが併せて徴収されることになるわけです。ただし、土地の権利が借地権の住宅などでは、当然ながら土地に対する固定資産税と都市計画税の負担義務はありません。その代わりに地主へ地代を毎月支払うことになります。

都市計画と固定資産税・都市計画税の適用関係

区域区分		固定資産税	都市計画税
都市計画区域	市街化区域	○	○
	市街化調整区域	○	×
	非線引き区域	○	条例等による
都市計画区域外		○	×



人・時をつなぐ 安心・健康・躍動都市 はびきの

都市計画税

都市計画税とは

都市計画税は、都市計画事業（道路、上下水道、公園の整備に関する事業等）などに要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

課税の対象になる資産は市街化区域内に所在する土地・家屋で、税率は0.3%です。固定資産税とあわせて納めていただくことになっています。

固定資産税

税額の計算方法

課税標準額×税率（1.4%）＝税額となります。

生産緑地と市街化区域内農地

市街化区域内農地【しがいかくいぎないのうち】

都市計画法で市街化を図るべき地域に指定された「市街化区域」にある農地。いわゆる「都市農地」。1991年に生産緑地法が改正され、市街化区域内農地は「宅地化する農地」と「保全する農地（生産緑地）」に分けられた。また三大都市圏の特定市の「宅地化する農地」（特定市街化区域農地）には、固定資産税・都市計画税の宅地並み課税が適用され、相続税の納税猶予・免除制度（長期営農継続農地制度）が廃止された。



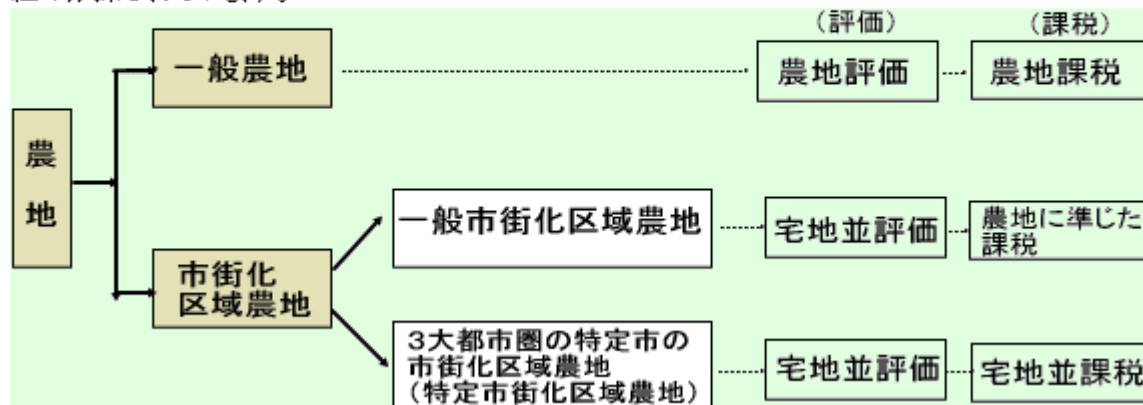
都内のある市街化区域内農地



市街化区域農地の宅地並み課税

農地に対する固定資産税

農地は次のように区分され、それぞれ評価及び課税(税負担の調整措置など)について、異なる仕組みが採られています。



【3】固定資産税負担を軽減するには？

三大都市圏の特定市の場合には、固定資産税負担の上昇を回避するには次のような方法が考えられます。

- (1) 生産緑地指定を受ける(この場合は農地課税となる)。
- (2) 宅地化して有効活用する(居住用として利用する)。
- (3) 売却して調整農地に買い換える。

農地の市街化編入で固定資産税はどうなる？(1/4)

KSSニュース

農地の市街化編入で固定資産税はどうなる？ …その対策は

平成13年に施行された改正都市計画法を受けて、ここ数年、各自治体による都市計画区域の変更が相次ぎました。また、現在も進行中の「平成の大合併」の過程で線引きが見直され、調整農地が市街化編入されるといった例も出てきています。これらの線引きの見直しは、農地課税に大きな影響を及ぼします。そこで今回は、農地の市街化編入にともなう固定資産税・相続税への影響とその対策について取り上げます。

■ 一般市街化区域の農地にかかる固定資産税

市街化を抑制すべき「市街化調整区域(以下調整区域)」にある農地の固定資産税は、「農地」として取引される金額を基準として評価されるのに対して、「市街化区域」の農地の固定資産税評価は、類似する「宅地」の取引金額を基準として評価されます。優先的かつ計画的な市街化を前提とした市街化区域は、税金を投入して道路やガス、電気等の社会資本が整備されています。その結果、土地の資産価値が上がるわけですから、受益者負担という観点からは当然と言えるのかもしれません。

しかし、所有者にしてみれば、同じ農地として利用しているのに、行政の線引きひとつで税金に雲泥の差があるというのは納得がいきかねるでしょう。そこで、ほとんどの一般市街化区域の農地については、固定資産税の評価は宅地並みでも、課税は農地課税が適用されています。

ですから、仮にあなたの農地が調整区域から市街化区域に編入されることになっても、三大都市圏の特定市以外であれば、固定資産税が大幅増税になるという可能性は低いわけです(図表1参照)。

図表1. 農地にかかる固定資産税

農 地	三大都市圏の特定市以外	市街化調整区域の農地		農地課税
		市街化区域の農地		
	三大都市圏の特定市	市街化調整区域の農地		農地課税
		市街化区域の農地	生産緑地 上記以外	

農地の市街化編入で固定資産税はどうなる？(2/4)

■ 農地課税の扱いが異なる三大都市圏の特定市

問題は、三大都市圏の特定市にある特定市街化区域の農地です。特定市というのは、次の要件に該当する区域をいいます。

1. 東京都の特別区
2. 市の区域の全部もしくは一部が首都圏整備法・近畿圏整備法・中部圏開発整備法に規定する一定の区域内(中部圏の場合は都市整備区域内)にある市
3. 首都圏・近畿圏・中部圏内に所在する政令指定都市

最近の例をあげますと、平成17年4月に政令指定都市になった静岡市は、上記③の中部圏内に所在する政令指定都市に該当します。そのため、静岡市の市街化区域で農業をなさっている方は、平成18年分より固定資産税・都市計画税が宅地並み課税となり、税額がはね上がります(当初4年間は軽減措置あり)。

このように、市街化区域農地の固定資産税対策が重要となるのは、おもに三大都市圏の特定市以外から特定市に編入された場合、あるいは特定市のなかで調整区域から市街化区域へと編入された場合です。

この場合、所有者は「生産緑地」の指定を受けるか、受けないかの選択を迫られることになります。

■ 宅地化を選択するか？生産緑地の指定を受けるか？

では、図表2のAさんのように、生産緑地の指定を受けずに宅地化農地を選択した場合、どれくらいの固定資産税がかかるのでしょうか。このケースでも、営農を継続する限りにおいては、固定資産税の評価額が1/3になる特例が適用されます。とはいえ、仮に平成17年分の宅地としての評価額が1億円とすると、農地として利用したとしても固定資産税額は年間46万6,600円。これ以外に都市計画税もかかります。また、相続が発生すれば、相続税も宅地評価で課税されます。となると、何らかの形で有効活用を考えない手はないでしょう。

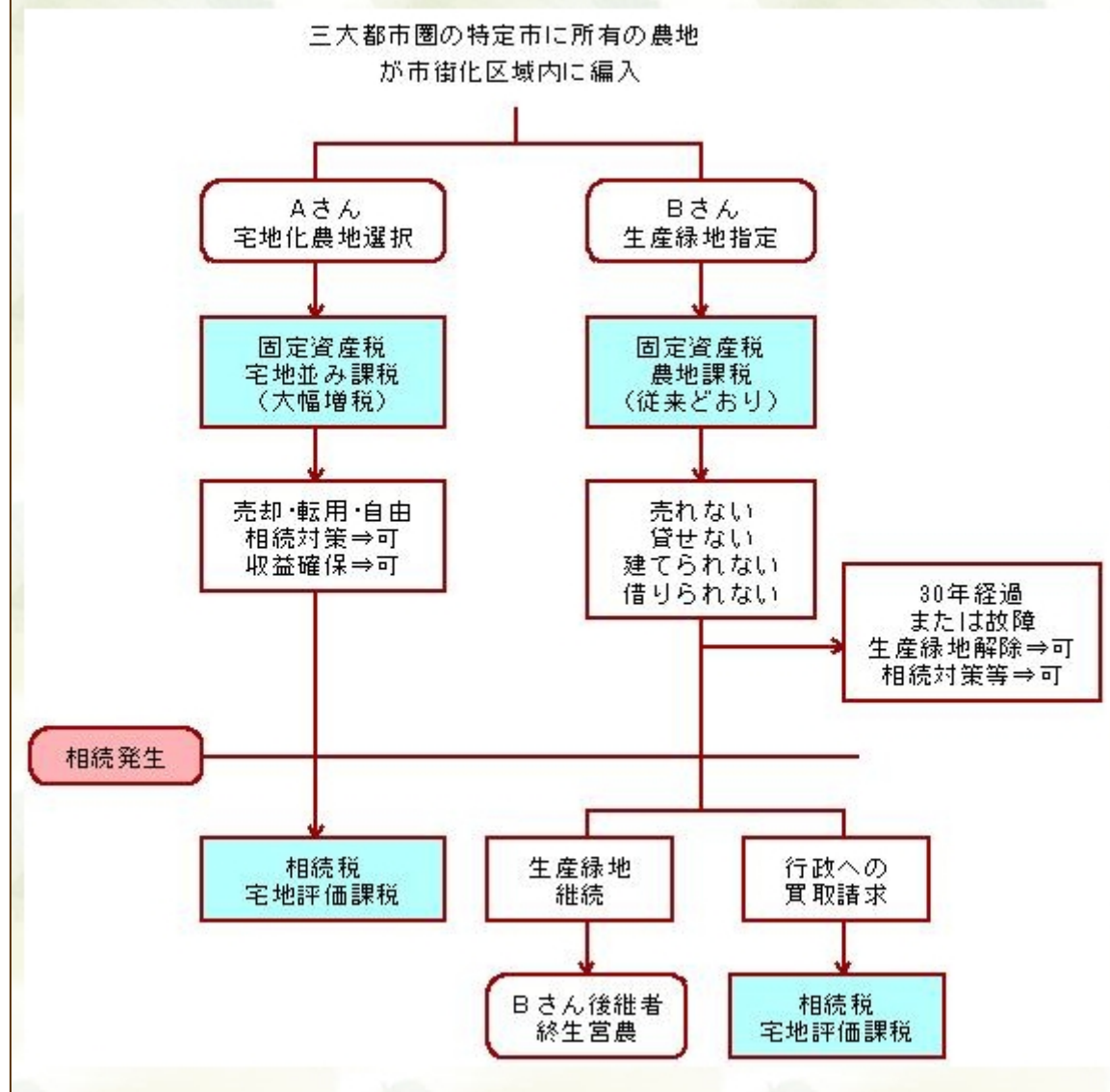
では、Bさんのように生産緑地の指定を受けるとどうなるでしょう。生産緑地というのは、都市環境の保全のために、農地の農業生産活動に裏付けられた緑地機能を役立てようというものですから、生産緑地については、固定資産税も都市計画税も農地課税が適用されます。

ただし、Aさんの場合と違って、その土地を売却したり、農地以外に貸したり、建物を建てたり、担保にして借入れしたりということはできません。また、いったん指定を受けると、30年経過するか、主たる農業従事者が死亡するか、あるいは身体的・精神的障害等により営農が困難となった場合以外には、解除することができません。

それでも、Bさんはご自分で営農の道を選んだわけですからいいでしょう。問題は、30年経過しないうちに相続が発生した時に、Bさんの後継者がさらに30年農業を続ける意思があるかどうかです。もし、続ける気がない場合、後継者は宅地評価の相続税という重い負担を背負わなくてはなりません。そうならないように、生産緑地で農業を続けられる場合も、一部は宅地化を選択して相続税対策にあてるなど、次世代への配慮が必要でしょう。

農地の市街化編入で固定資産税はどうなる？(3/4)

図表2. 宅地化の選択か生産緑地の指定か？



農地の市街化編入で固定資産税はどうなる？(4/4)

■ 地方の農家が抱える問題

最初に、三大都市圏の特定市以外では、線引き変更による固定資産税の増税についてあまり心配する必要はないと言いましたが、地方都市には別の深刻な問題があります。

それは、農業従事者が高齢化し、なおかつ後継者がいないために、営農を継続できなくなって来ているということです。農業を廃業して農地でなくなったとたん、固定資産税も相続税も宅地並み課税です。対策としては、固定資産税評価が1/6になり、私的年金づくりにもなる賃貸住宅経営が有効なのですが、なかには活用したくても立地的に難しいというケースもあります。

そういうご相談を受けた時に私がよく例にあげるのが、奈良県のJR大和路線沿いの区画整理事業の事例です。急行停車駅に挟まれた3つの駅があるのですが、駅から1kmほど離れたところに幹線道路が通りました。それに合わせて、1つの地域だけは、駅と幹線道路の間の農地を区画整理事業できれいにしたのです。土地の権利関係がきちんとしていると、ロードサイド店舗も進出しやすくなります。あっという間に、幹線道路沿いにロードサイド店舗が建ち、駅前には分譲マンションや賃貸住宅が建ち、少し離れたところは戸建て分譲地になって、住みやすそうな街へと変貌しました。当然、一帯の土地の資産価値は上がります。ところが、残り2つの駅の周辺はまったく前の状態のままです。隣接する地域で幹線道路が通ったという条件も同じですが、今では大きな格差が生まれています。

都市計画法の改正による地方自治体への権限委譲も、平成の大合併も、その背景には地域間の競争を活発にする狙いがあります。これから、地域の間でも勝ち組・負け組の格差がはっきりとする時代です。良いまちづくり、住みよいまちづくりに対する地域をあげての自助努力が、ひいては土地所有者一人ひとりの豊かさへとつながるのです。

相続税と贈与税

相続税の税率

～相続税を計算するときの税率と注意点～

Ads by Google [土地相続](#) [生前贈与](#) [相続税](#) [扶養控除](#)

相続税は、課税される遺産が多くなるほど税率が高くなる、**累進課税方式**になっています。**税率は10%から最高50%まで**となっており、以下の表で計算することができます。

< 相続税の速算表 >

法定相続分に対する取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超～3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超～5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超～1億円以下	30%	700万円
1億円超～3億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円

相続税を計算する場合は、課税遺産総額を法定相続分どりに配分したと仮定して、上の表で計算した後、**相続人全員の相続額を合計して、相続税の総額**を出します。

簡単な例をあげると、相続遺産が現金2億円で、相続人が妻と子供1人のときは、次のようになります。

- 課税遺産総額は、
2億円(現金)－**相続税の基礎控除**(5,000万円＋1,000万円×2人)
＝**1億3,000万円**となります。
- 法定相続分は、妻と子供1人のケースでは、それぞれ1/2ずつで2人とも同額の**6,500万円**となります。
- 6,500万円に上表の税率をあてはめて計算すると、
6,500万円×30%－700万円＝**1,250万円**となります。
- 以上から、妻と子供の相続税の総額は**2,500万円**になります。

これ以降は、妻と子供の遺産配分の割合や、配偶者控除、未成年者控除、障害者控除などで、最終的な課税額が決まります。

贈与税と税率

～贈与税の内容と税額の計算方法について～

Ads by Google [土地相続](#) [相続税](#) [扶養控除](#) [遺産相続](#)

贈与税は受贈者(＝贈与を受けた人)が、その年の1月1日～12月31日までの1年間に、贈与された財産に課税されます。

贈与者(＝贈与した人)の人数には関係なく、あくまで**受贈者自身が1年間に総額いくら贈与されたか**によって、税額が決定されます。

この贈与税が設けられた大きな理由は、相続税を減らすために贈与を何度も繰り返すことが想定されるからです。

同じ程度の財産でありながら、贈与を行なった人と、そうでない人で相続税が違ってくれば不公平が起ってしまいます。これを防ぐために贈与税があるともいえます。

贈与税には、**年間110万円の基礎控除**があり、その年に贈与された財産の総額が、110万円以下であれば課税されることはありません。また、税務署への申告も不要となります。

贈与税は、以下の計算式と速算表ではじき出すことができます。

(課税価格－基礎控除額110万円)×税率－控除額＝税額

< 贈与税額の速算表 >

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
200万円超～300万円以下	15%	10万円
300万円超～400万円以下	20%	25万円
400万円超～600万円以下	30%	65万円
600万円超～1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超～	50%	225万円

例えば、年間で総額500万円の現金の贈与を受けた場合は、
(500万円－110万円)×20%－25万円＝53万円の贈与税となります。

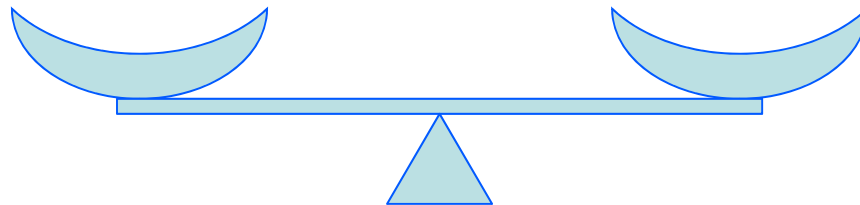
なお贈与税の特例として、配偶者だけに認められる**“贈与税の配偶者控除”**と、平成15年の法改正で贈与税と相続税を一体化した、**“相続時精算課税制度”**の他、**“住宅取得資金贈与税の特例”**があります。

所有地はどうなるの？

地域の選択

土地利用・
売買・賃貸
の柔軟性
の確保

固定資産税
都市計画税
の増額



- 財源の有限性の認識
- 受益と負担の関係
- 定量的な数値が必要

AllAbout住まい: 路線価と他の評価額の関係

路線価と他の評価額の関係 路線価とは？(1)

📄 関連記事: [路線価](#) [地価](#)

8月の2日に、国税庁から2002年の路線価が発表されました。去年より全国平均で6.5%下がり、10年連続の下落となりました。大阪圏は、9.4%の下落と全国平均を大きく上回った下落率となりました。東京や大阪など大都市の一部では、上昇した地点や、下落率が縮小した地点もあったようですが、全国的にはほとんどが下落し、都心と地方の2極化が進んだようです。

では、路線価とは何でしょうか？

不動産にはさまざまな価格があると言われています。

公示価格・基準値価格・路線価・固定資産税評価額・鑑定評価額・実勢価格 等々。

公示価格は、国土庁が発表する1月1日現在での価格で、基準値価格は都道府県が発表する7月1日時点での価格で、それぞれ標準的な画地価格を示しています。

路線価は、税務署が発表するもので、相続税評価額を算出する基礎となる金額です。

これは、土地に面している道路に値段が設定されており、その値段をもとに土地の価格を算出するのです。

固定資産税評価額は、各地方公共団体が固定資産税を徴収するために、評価額を算出した金額の事です。

これは、基本的に所有者しか知ることはできません。

鑑定評価額は、鑑定士が取引事例を基にさまざまな補正を加えて算出する価格です。

実勢価格は、そのものずばり取引想定価格の事です。

それぞれの価格の関係をお話しましょう。

路線価は、公示価格(基準値価格)の概ね8割程度に設定されています。

固定資産税評価額は公示価格(基準値価格)の概ね7割程度に設定されています。

鑑定評価は実勢価格とほぼ同じであるはずですが、時々そうでないことが・・・

鑑定評価は鑑定士が算出するのですが、価格補正をかけるときの判断に恣意的な部分が多くなるため、いくらか上下する場合があります。

みなさんが、売却を不動産業者に依頼される場合に耳にするのは、査定価格というものです。

これも計算方法としては、鑑定評価に近いのですが、鑑定資格の持っていない不動産業者が行います。

だからといって、鑑定評価に比べて一概に不正確とは言えません。

不動産業者間には、取引事例の成約データがあり、そのデータをもとに計算していますし、実際の取引状況については、地元の業者は肌で感じる部分もあるため、より実勢価格に近い金額が示される事もしばしばです。

前述したように、路線価は相続税評価額の算出の基礎となる数字です。

これが今年、低下したという事は、相続税の支払額が少なくなったということです。ですので、相続税を支払うほどの土地持ちの方には、ちょっと嬉しい話でもあります。

ただ、実勢価格も低下傾向にあるため、場所によると路線価と実勢価格がほとんど変わらないか、逆転していると思われるケースもあるようで、相続税を支払うために土地を売っても相続税評価額より低い金額でしか売れないという事もあるみたいです。

次に、路線価から相続税評価額を算出する方法を、できるだけわかりやすく、ご紹介しましょう。

路線価は、市街地の宅地の評価に用いられます。

従いまして、畑や田の場合は、路線価を用いることはできません。

路線価図には道路に千円単位で平米あたりの単価が表示されています。

この単価を評価する土地の面積に掛ければ、評価額が出ます。

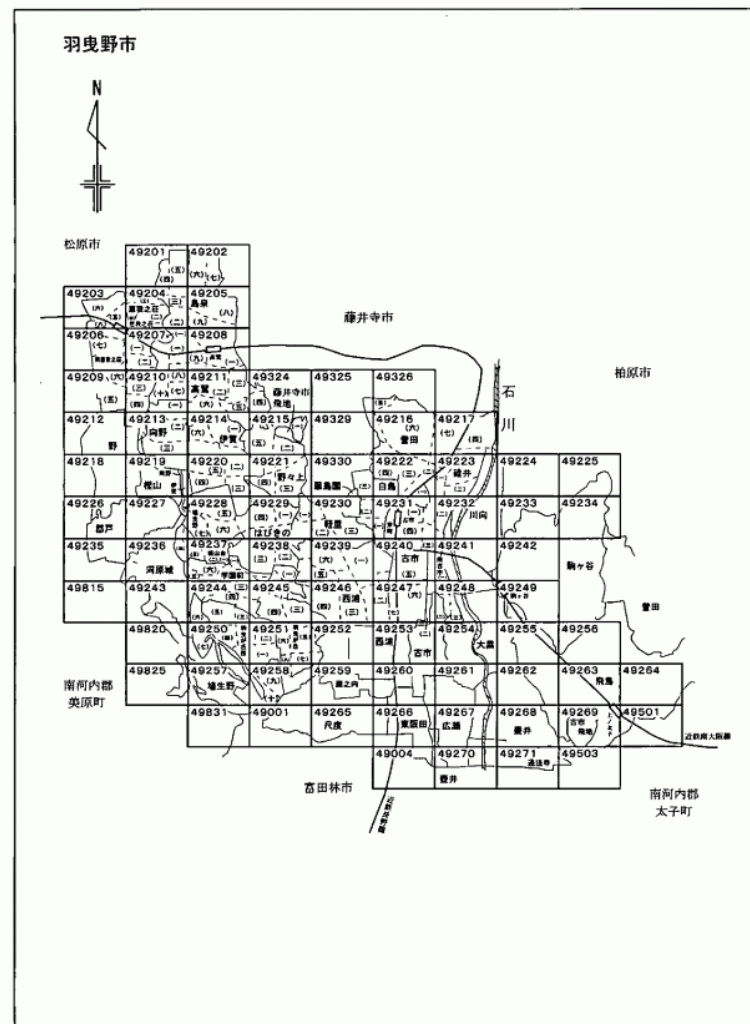
ただ、土地の形や道路付けにより補正が加わるのです。

国税庁 路線価図・評価倍率表

<http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>

索引 図

20 富田林



財産評価基準書

路線価図・評価倍率表

財産評価基準の適用について

この財産評価基準は、相続、遺贈又は贈与により取得した財産に係る相続税及び贈与税の財産を評価する場合に適用します。ただし、法令で別段の定めのあるもの及び別に通達するものについては、それによります。

[平成18年分](#) [平成19年分](#) [平成20年分](#)

[正誤表](#)
(相続税等の申告に当たっては、正誤表の有無をご確認ください。)

[路線価図の説明を見る](#)
(PDFファイル/317KB)

[評価倍率表の説明を見る](#)
(PDFファイル/121KB)

※ 閲覧できない場合には、ページを更新する(更新ボタンを押す)か、又は、少し時間を置いて接続していただきますようお願いいたします。

※ 路線価図等のPDFファイルは、お使いになられている通信環境等によって、画面表示に時間がかかる場合がありますので、ご了承ください。

※ PDFが開かない、印刷できないなどの場合は、こちらをご覧ください。

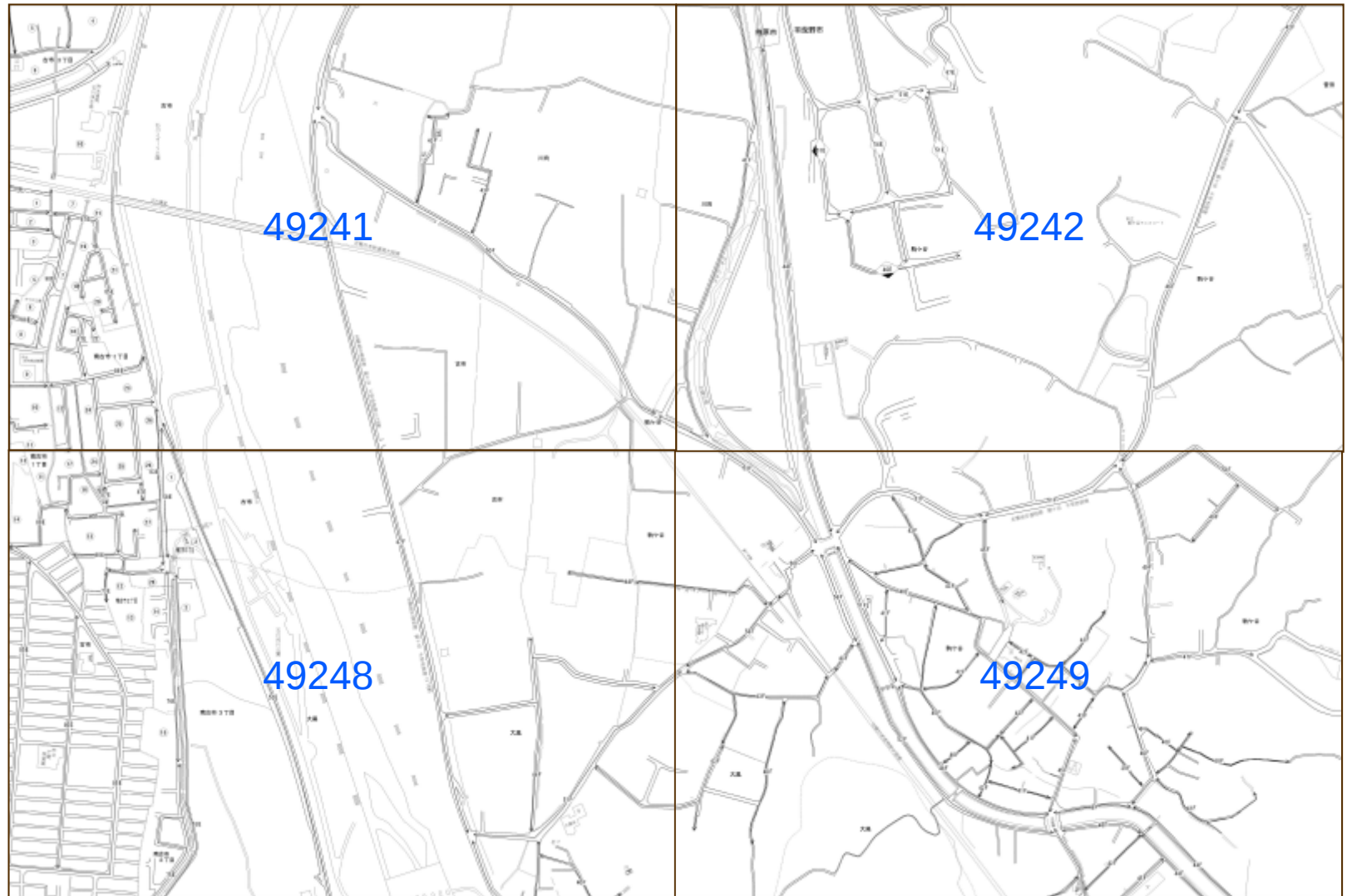
※ 路線価図の一部分が印刷されない場合(PDFファイル/122KB)には、こちらをご覧ください。

※ 路線価図等の見方がわからない場合には、[税務署](#)にお問い合わせ下さい。

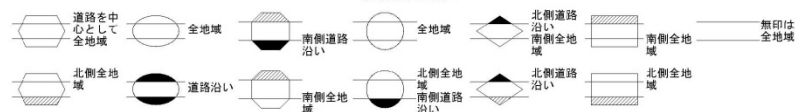
※ 著作権についてはこちらをご覧ください。

[国税庁トップページへ](#)

平成20年度路線価図(駒ヶ谷付近)



ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



羽曳野市
(富田林署)

20
49241



ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



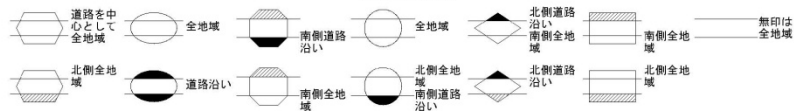
記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



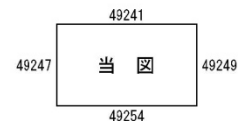
羽曳野市
(富田林署)



ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		

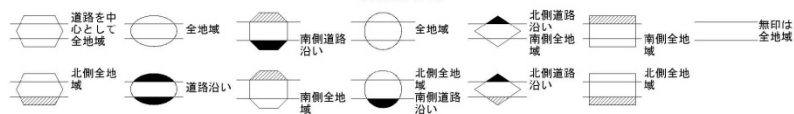


羽曳野市
(富田林署)

20
49248



ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



49242
49248 当 図 49255

羽曳野市
(富田林署)





今のままでも住環境整備はしてくれる？

都市施設

(都市施設)

第11条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる施設で必要なものを定めるものとする。この場合において、特に必要があるときは、当該都市計画区域外においても、これらの施設を定めることができる。

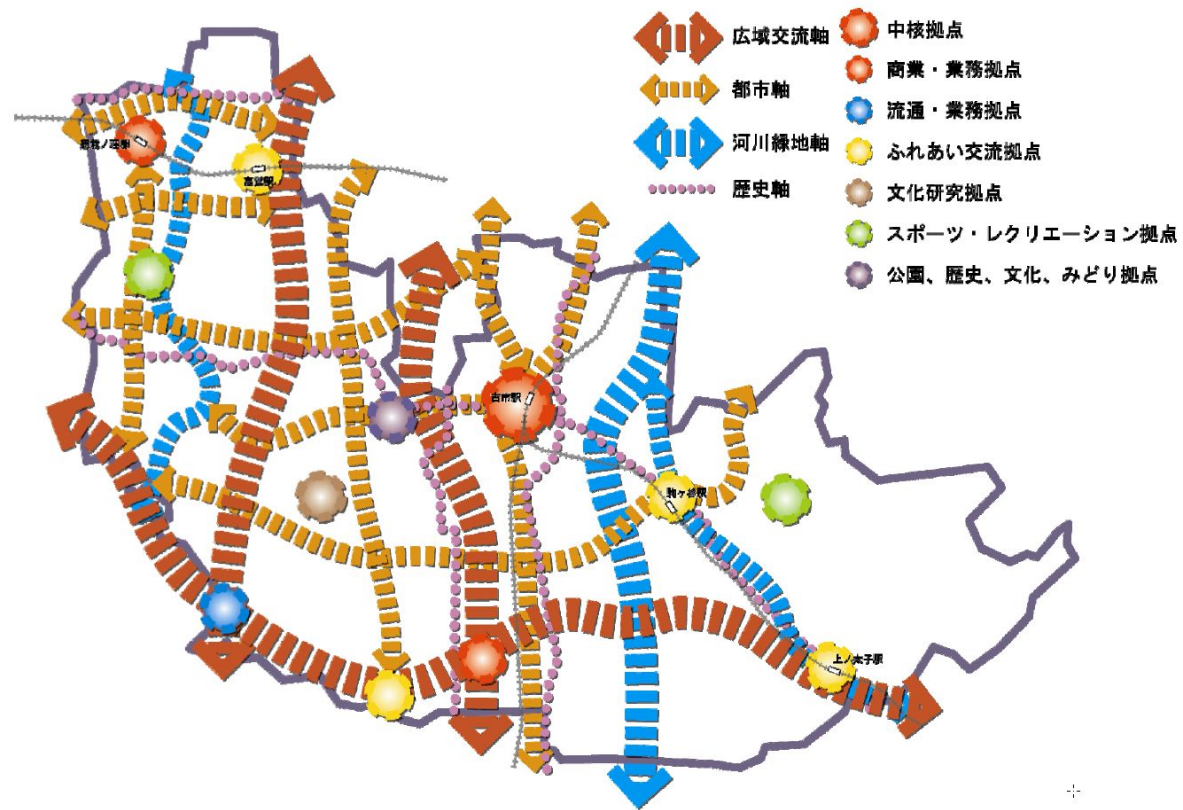
1. 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
2. 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
3. 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
4. 河川、運河その他の水路
5. 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
6. 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
7. 市場、と畜場又は火葬場
8. 一団地の住宅地設(一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
9. 一団地の官公庁施設(一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。)
10. 流通業務団地
11. その他政令で定める施設



都市計画マスタープランの分野別方針

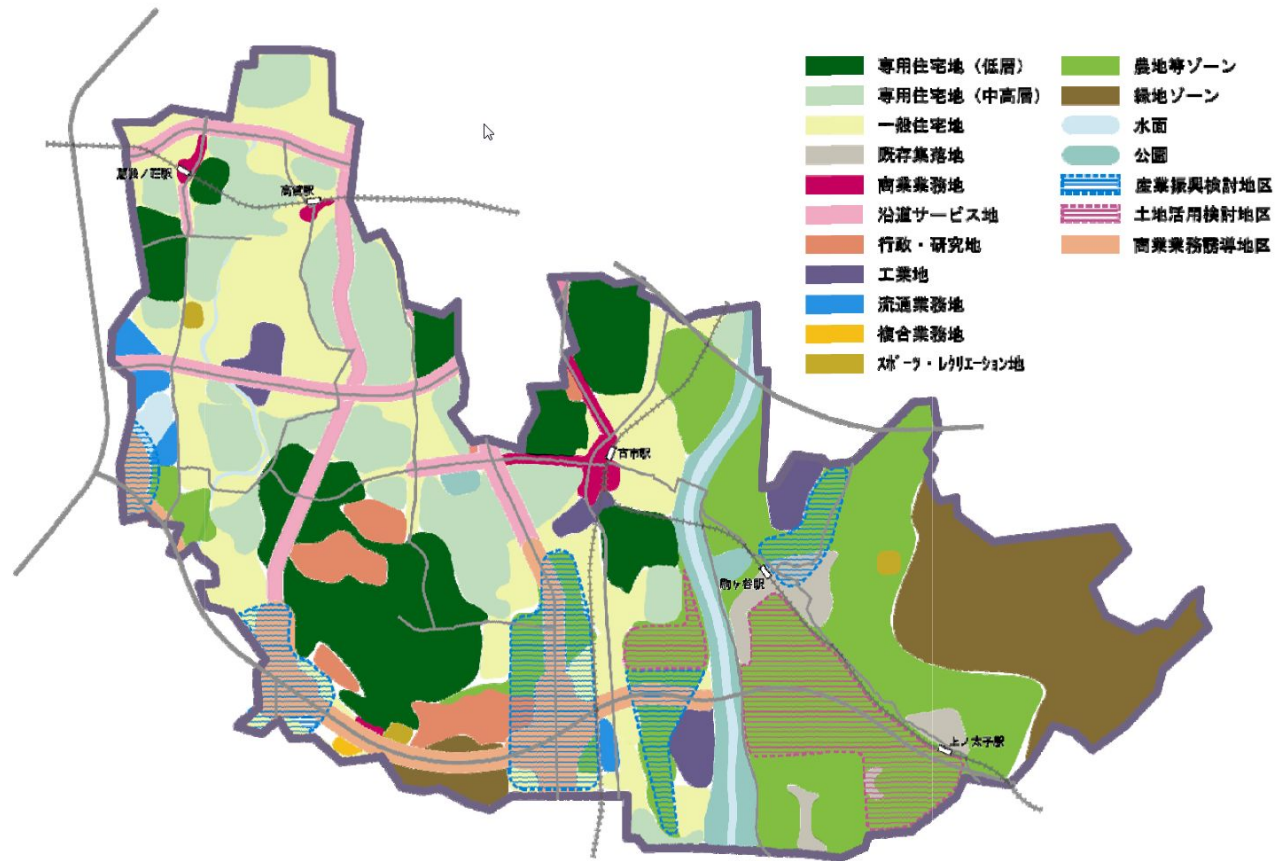
分野別方針 — 将来構想図

将来構想図



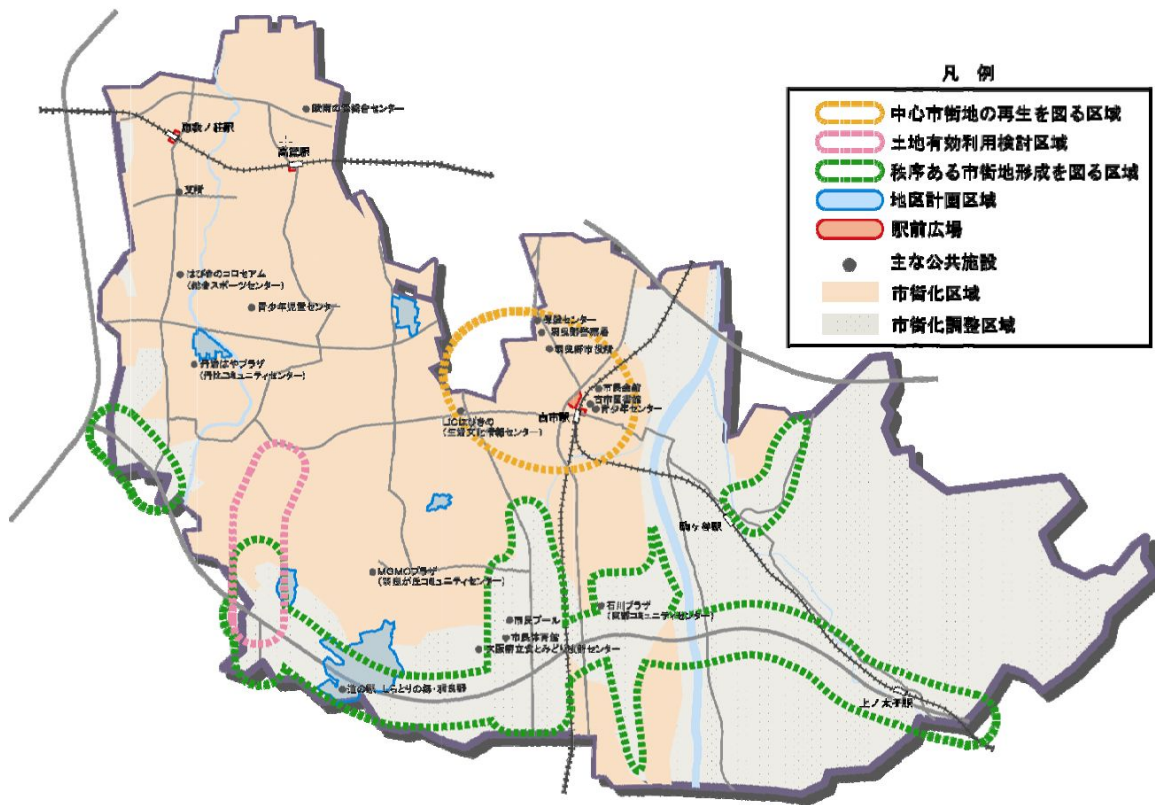
分野別方針 — 土地利用方針図

土地利用方針図



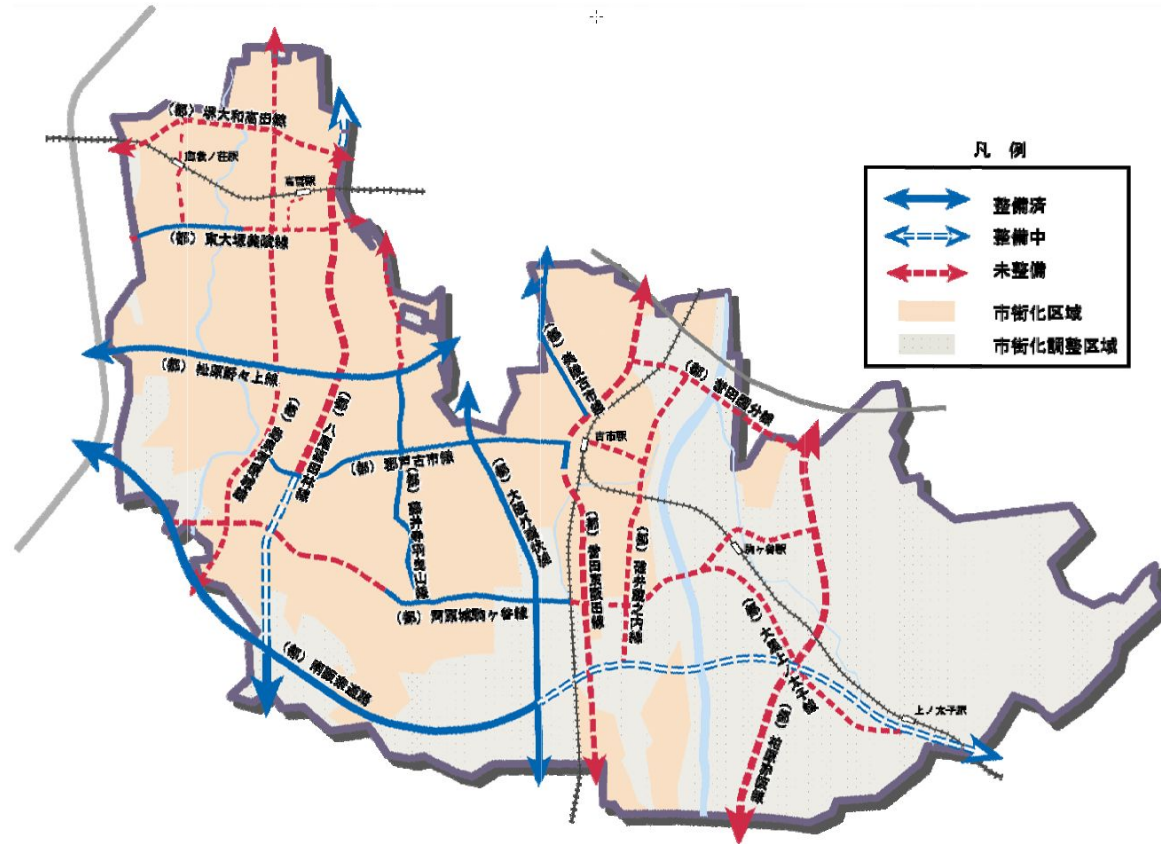
分野別方針 一 市街地整備方針図

市街地整備方針図



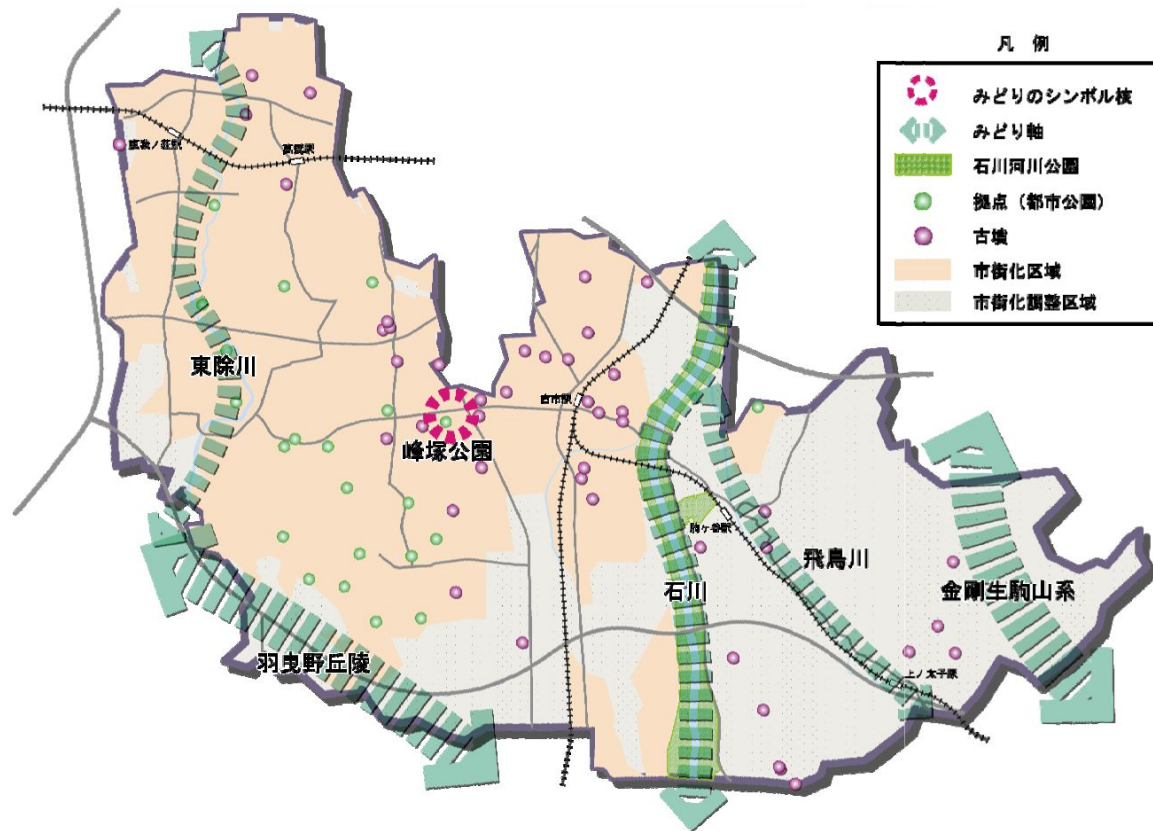
分野別方針 一 交通施設整備方針図

交通施設整備方針図



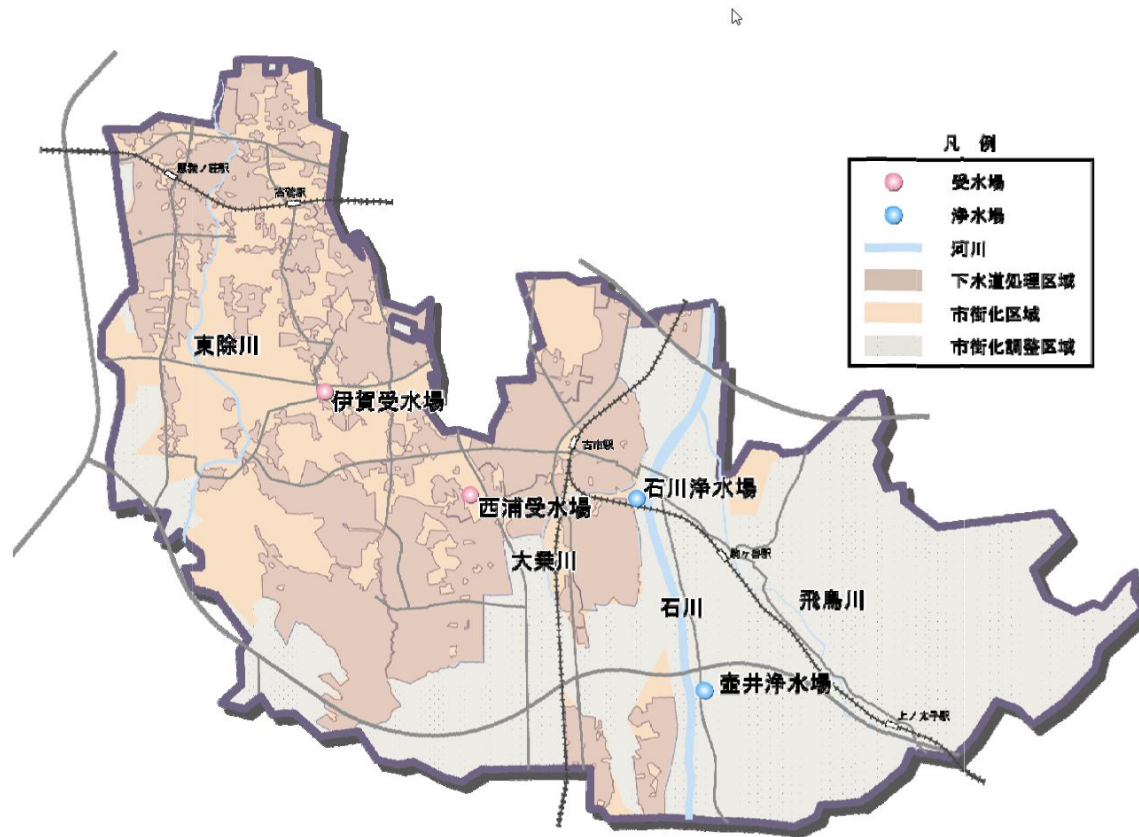
分野別方針 一 公園緑地等整備方針図

公園緑地等整備方針図



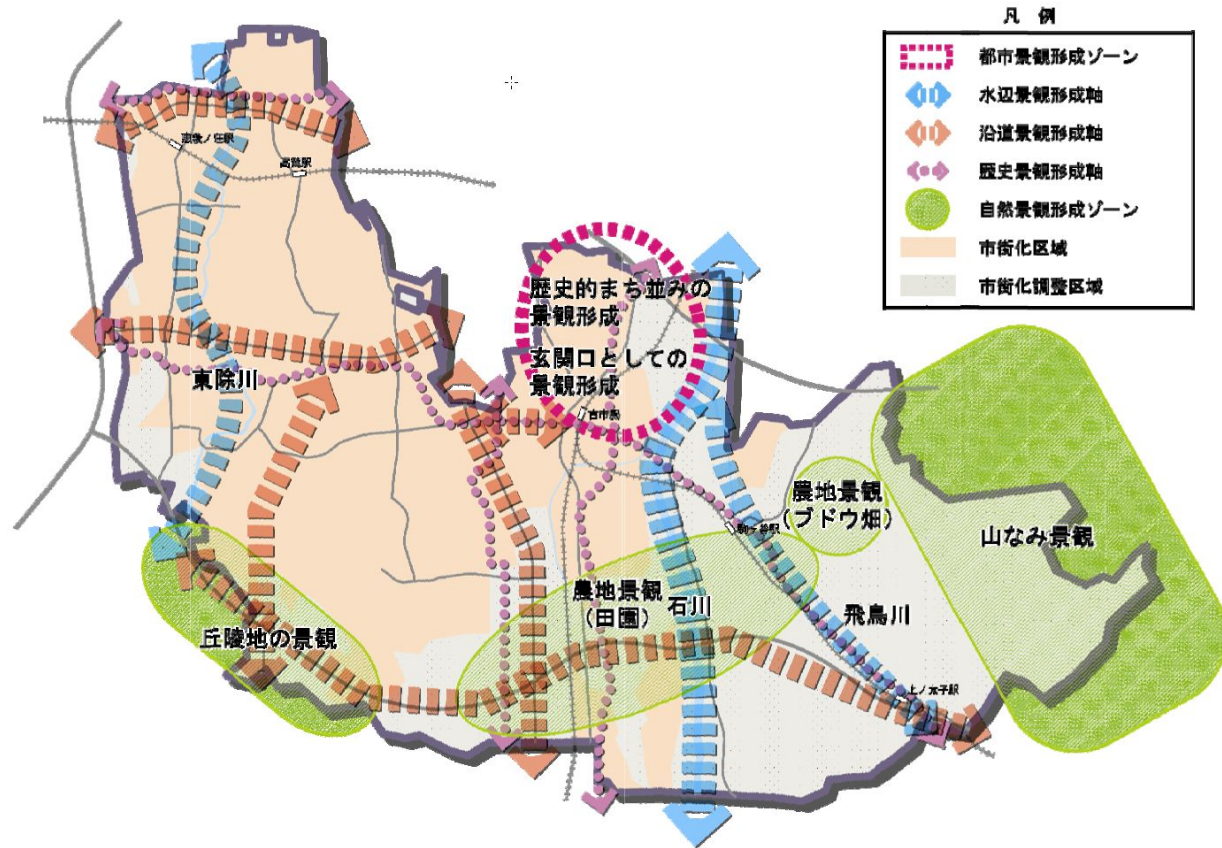
分野別方針 — 上下水道整備方針図

上下水道整備方針図



分野別方針 — 景観形成方針図

景観形成方針図



今のままでも住環境整備はしてくれる？

- 都市計画施設は市街化区域が優先される（厳然たる事実）
- 行政は八方美人的対応ができない状況になってきている
 - － 財政健全化計画
 - － 口利きに対応できる余裕なし
- 今までは、この地区はかなりラッキーしてきた
- イレギュラーに頼るか、この際、受益と負担の関係に基づく行動をとるか。

まとめ

- 相手を知る: 制度・仕組み
 - － 市街化区域と市街化調整区域
- 状況を知る
 - － 置かれた状況、事情、動機
 - － 即地的要因、妥当性・合理性
 - － 社会的状況: 行政主導と地域主導
 - － 市の意向
- 意向を知る
 - － アンケート調査
 - － 住民は何を望んでいるか
- メリット・デメリットを知る
 - － 列挙・ウエイト付け
 - － 具体的な数値を試算する。合理的判断
- 地域主導に向けての必要な発想
 - － 情報共有と合意形成
 - － 「為政者」的判断と民主的プロセス
 - － 成熟した市民、受益と負担
 - － 未来への「つけ」を残さない方法

All About 住まい 自分らしい家、
自分らしい人生

による都市計画の基礎

AllAbout住まい: 都市計画法と都市計画区域の基礎知識(1/4)

新・ガイドの不動産売買基礎講座

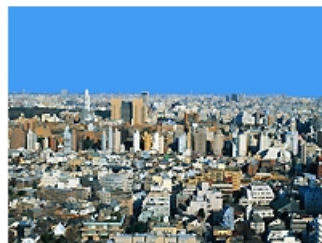
掲載日: 2007年 03月 08日

都市計画法と都市計画区域の基礎知識

📄 関連記事: [都市計画法](#)

📄 携帯に送る 🔄 クリップする 🖨 印刷する 🔴 記事一覧

多くの人が住む都市では、たとえ自分が所有する土地であっても全く自由に利用できるわけではなく、一定のルールが存在します。また、国や自治体は国民が「健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動」を確保できるように、都市をしっかりと整備しなければなりません。



都市の土地利用には一定のルールが不可欠。

そこで「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的(第1条)として定められているのが都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)です。

都市計画法による都市計画は「まちづくりの基本計画」であり、[建築基準法](#)や宅地造成等規制法をはじめとする他の土地関連法の中心として位置付けられるものです。今回はこの都市計画法について、基本的なあらましをみていくことにしましょう。

【都市計画法による都市住民の責務】

都市計画法第3条第2項では「都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない」と、都市で暮らす住民の責務を定めています。

■ 都市計画の対象区域

一定の要件に該当する市街地を含み、「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」を「都市計画区域」として、都道府県が指定します。

都市計画区域の範囲は必ずしも市町村の区域と一致するわけではなく、複数の市町村にまたがる都市計画区域もあります。また、国土交通大臣は2以上の都府県にまたがる都市計画区域を指定できることになっていますが、現在、そのような指定はないようです。

都市計画区域の要件

- 市の中心市街地を含む区域
- 次のいずれかに該当する町村の中心市街地を含む区域
 - 1 人口が1万人以上で、商工業その他の都市的業態に従事する者の数が全就業者数の50パーセント以上であること
 - 2 おおむね10年以内に上記に該当すると認められること
 - 3 中心市街地を形成している区域内の人口が3千人以上であること
 - 4 温泉その他の観光資源により多数の人が集まるため、良好な都市環境の形成を図る必要があること
 - 5 火災、震災その他の災害により相当数の建築物が滅失し、健全な復興を図る必要があること
- 首都圏整備法・近畿圏整備法・中部圏開発整備法による都市開発区域
- 新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発、保全する必要がある区域

原則として人口が1万人未満の町村、半数以上の人々が農業や漁業などに従事する町村などでは都市計画区域の指定がされません。また、平成16年度現在で都市計画区域に指定されているのは、国土面積の約26%にあたる994.86万haですが([国土交通省調べ](#))、全人口の9割以上が都市計画区域内に住んでいます。

AllAbout住まい: 都市計画法と都市計画区域の基礎知識(2/4)

■ 市街化区域と市街化調整区域

都市計画区域は必要に応じて「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されます。これを通常「線引き」と呼びますが、首都圏整備法・近畿圏整備法・中部圏開発整備法による既成市街地など（既成市街地・既成都市区域・都市整備区域・近郊整備地帯・近郊整備区域）、および大都市に係る都市計画区域として政令で定めるものについては「線引き」が義務付けられています。その他の都市計画区域で「線引き」を行なうかどうかは都道府県の選択に委ねられています。

区域区分の内容

市街化区域	すでに市街地を形成している区域（既成市街地など） おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域
非線引き都市計画区域	市街化区域と市街化調整区域とに区分されていない区域

ちなみに、東京23区では主要河川の河川敷を除いて全域が市街化区域に指定されています。しかし、全体からみれば東京23区は特殊な例であり、たとえば横浜市では市全域の約4分の1が市街化調整区域となっています。全国の合計では、「線引き」された都市計画区域のうち「市街化区域」が約28%、「市街化調整区域」が約72%です。

また、「市街化区域」と「市街化調整区域」とに区分されていない都市計画区域のことを「非線引き都市計画区域」といいます。「非線引き都市計画区域」は意外と多く、都市計画区域全体の約48%を占めています。

※ 改正都市計画法（平成13年5月18日施行）以前は「未線引き都市計画区域」、以後は「非線引き都市計画区域」と呼ばれます。

■ 準都市計画区域

都市計画区域“外”で、市街化が進行中、またはこれから市街化が進行することが見込まれ、そのまま放置すれば将来的に支障が生じるおそれのある一定の区域では、あらかじめ土地利用を規制する目的で「準都市計画区域」の指定がされる場合もあります。

しかし、これは平成12年の都市計画法改正により新たに導入された規定であり、実際に「準都市計画区域」の指定がされているのは全国で3区域（平成17年7月現在）にとどまるようです。

全国土に対する面積の割合

全国土	都市計画区域 （人口の9割以上が居住）	市街化区域	約 3.83%
		市街化調整区域	約 9.97%
		非線引き都市計画区域	約12.53%
	都市計画区域外	準都市計画区域 （定めなし）	約0.0004% 約73.67%

AllAbout住まい: 都市計画法と都市計画区域の基礎知識(3/4)

■ 都市計画区域と建築確認との関係

「都市計画区域」または「準都市計画区域」に指定された区域内（および都道府県知事が指定する区域内）で建築物を建築しようとするときには、その規模に関係なく、あらかじめ建築主事（または指定確認検査機関）による建築確認を受けなければなりません。

都市計画区域外で一定規模以上の建築物を建築しようとするときには、同様に建築確認が必要です。しかし、一般的な木造2階建て住宅などであれば建築確認は不要となっています。

建築確認が必要な建築物

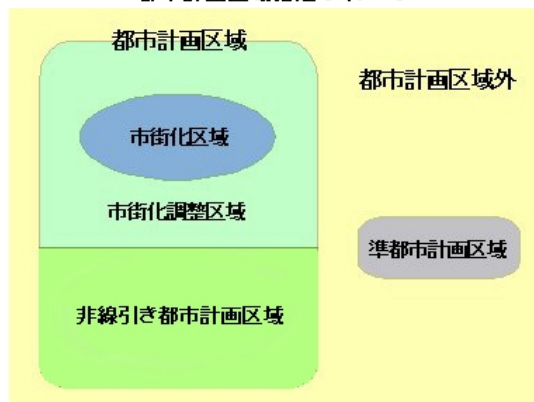
〔都市計画区域・準都市計画区域・知事が指定する区域〕

- すべての建築物
(防火地域・準防火地域以外で行なう、10平方メートル以内の増築、改築などを除く)

〔都市計画区域外〕（準都市計画区域・知事が指定する区域は上記）

- 劇場、映画館、病院、共同住宅などの特殊建築物で、その用途部分の床面積が100平方メートルを超えるもの
- 木造建築物で3階建て以上、または延べ面積500平方メートル、高さ13メートル、軒の高さ9メートルのいずれかをを超えるもの
- 木造以外の建築物で2階建て以上、または延べ面積200平方メートルを超えるもの

都市計画区域指定のイメージ



■ 都市計画で定められる主なもの

都市計画区域では、市街化区域と市街化調整区域の区分以外に、まちづくりの目的に応じてさまざまなものが定められます。ここではその主な項目のみを列挙し、それぞれの説明（住宅購入に関連するもの）は機会を改めて行なうことにしましょう。

※ それぞれの項目について詳しい説明をアップ次第、下表にリンクを設定していきます。

※ 表中で「地域」と「地区」とが複雑に混在していますが、決して間違いではなく、都市計画法の規定によるものです。一般的に「地域」のほうが広い区域を対象として定められる都市計画となります。

1 区域区分

市街化区域と市街化調整区域との区分

2 地域地区

用途地域

特別用途地区

特定用途制限地域

特例容積率適用地区

高層住居誘導地区

高度地区

高度利用地区

特定街区

都市再生特別地区

防火地域または準防火地域

特定防災街区整備地区

景観地区

風致地区

駐車場整備地区

臨港地区

歴史的風土特別保存地区

第一種歴史的風土保存地区または第二種歴史的風土保存地区

AllAbout住まい: 都市計画法と都市計画区域の基礎知識(4/4)

緑地保全地域、特別緑地保全地区、緑化地域 流通業務地区 生産緑地地区 伝統的建造物群保存地区 航空機騒音障害防止地区または航空機騒音障害防止特別地区
3 促進区域 市街地再開発促進区域 土地区画整理促進区域 住宅街区整備促進区域 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域
4 遊休土地転換利用促進地区
5 被災市街地復興推進地域
6 都市施設
7 市街地開発事業 土地区画整理事業 新住宅市街地開発事業 工業団地造成事業 市街地再開発事業 新都市基盤整備事業 住宅街区整備事業 防災街区整備事業
8 市街地開発事業等予定区域
9 地区計画等 地区計画 防災街区整備地区計画 沿道地区計画 集落地区計画

なお、準都市計画区域で定める地域地区は、用途地域、特別用途地区、特定用途制限地域、高度地区、景観地区、風致地区、緑地保全地域、伝統的建造物群保存地区にかぎられています。

また、都市施設（道路、公園、下水道など）に関する都市計画については都市計画区域“外”でも定めることができることになっていますが、その他はすべて都市計画区域内で定められるものです。

話題提供の動機と期待

- 相手を知る：制度・仕組み
 - － 市街化区域と市街化調整区域
- 状況を知る
 - － 置かれた状況、事情、動機
 - － 即地的要因、妥当性・合理性
 - － 社会的状況：行政主導と地域主導
 - － 市の意向
- 意向を知る
 - － アンケート調査
 - － 住民は何を望んでいるか
- メリット・デメリットを知る
 - － 列挙・ウエイト付け
 - － 具体的な数値を試算する。合理的判断
- 地域主導に向けての必要な発想
 - － 情報共有と合意形成
 - － 「為政者」的判断と民主的プロセス
 - － 成熟した市民、受益と負担
 - － 未来への「つけ」を残さない方法

話題提供の動機と期待

- 相手を知る：制度・仕組み
 - － 市街化区域と市街化調整区域
- 状況を知る
 - － 置かれた状況、事情、動機
 - － 即地的要因、妥当性・合理性
 - － 社会的状況：行政主導と地域主導
 - － 市の意向
- 意向を知る
 - － アンケート調査
 - － 住民は何を望んでいるか
- メリット・デメリットを知る
 - － 列挙・ウエイト付け
 - － 具体的な数値を試算する。合理的判断
- 地域主導に向けての必要な発想
 - － 情報共有と合意形成
 - － 「為政者」的判断と民主的プロセス
 - － 成熟した市民、受益と負担
 - － 未来への「つけ」を残さない方法

話題提供の動機と期待

- 相手を知る: 制度・仕組み
 - － 市街化区域と市街化調整区域
- 状況を知る
 - － 置かれた状況、事情、動機
 - － 即地的要因、妥当性・合理性
 - － 社会的状況: 行政主導と地域主導
 - － 市の意向
- 意向を知る
 - － アンケート調査
 - － 住民は何を望んでいるか
- メリット・デメリットを知る
 - － 列挙・ウエイト付け
 - － 具体的な数値を試算する。合理的判断
- 地域主導に向けての必要な発想
 - － 情報共有と合意形成
 - － 「為政者」的判断と民主的プロセス
 - － 成熟した市民、受益と負担
 - － 未来への「つけ」を残さない方法

話題提供の動機と期待

- 相手を知る：制度・仕組み
 - － 市街化区域と市街化調整区域
- 状況を知る
 - － 置かれた状況、事情、動機
 - － 即地的要因、妥当性・合理性
 - － 社会的状況：行政主導と地域主導
 - － 市の意向
- 意向を知る
 - － アンケート調査
 - － 住民は何を望んでいるか
- メリット・デメリットを知る
 - － 列挙・ウエイト付け
 - － 具体的な数値を試算する。合理的判断
- 地域主導に向けての必要な発想
 - － 情報共有と合意形成
 - － 「為政者」的判断と民主的プロセス
 - － 成熟した市民、受益と負担
 - － 未来への「つけ」を残さない方法