

「法律・建築基準」 ～都市計画・開発～

開発行為【かいはつこうい】

建築物の建築などを目的に、土地の区画を分割・統合したり、造成工事をしたり、農地から宅地へ地目を変更するなど「土地の区画形質の変更」をすることです。三大都市圏の既成市街地や近郊整備地帯の市街化区域では原則 500 平方メートル以上、そのほかの市街化区域では原則 1000 平方メートル以上の開発行為を行う場合は、都道府県知事の許可が必要になります。未線引き区域では原則 3000 平方メートル以上、市街化調整区域では規模に関係なく開発許可が必要となります。

換地【かんち】

土地区画整理事業で、整理前の土地に代わって整理後に交付される宅地のことです。公共用地の分だけ減歩し、場所が移ります。事業の前後の位置や地積、環境、利用状況を考慮して換地計画が定められます。計画通りに工事が完了した後に、関係権利者に対して土地を割り当てることを「換地処分」、換地処分の前に、工事の都合で換地の位置や範囲を仮に指定することを「仮換地」といいます。事業の前後で土地の評価に不均衡がある場合の清算金もあります。

減歩【げんぷ】

開発行為にともなって地権者の土地面積に事業の前後で変化があった場合に、その面積が減った分を「減歩」といいます。通常は、土地区画整理事業で使われる用語で、公共施設の用地や保留地を捻出するために、地権者から同じ割合で供出させる土地を意味します。事業の後に前よりも、まれに面積が増えることを「マイナス減歩」ということもあります。事業の前に所有していた土地に対する整理後の土地の減り分の割合を「減歩率」といいます。

市街化区域【しがいかくいき】

都市計画区域内ですでに市街地を形成している区域（既成市街地）と、線引きが行われた時点で以後 10 年以内に優先的に市街化を図るべきとされた地域を「市街化区域」といいます。同区域内では用途地域が定められ、道路・公園・下水道などのインフラを重点的に整備するとともに、土地区画整理事業や市街地再開事業などが実施されます。また、一定の開発行為には許可が必要です。農地転用許可は不要で、農地委員会への届け出のみで転用可能です。

市街化区域内農地【しがいかくいきないのうち】

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」にある農地です。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）」に分けられました。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）が廃止されました。

市街化調整区域【しがいかちょうせいいき】

都市計画区域内のうち、市街化を抑制する地域に指定されているエリアを「市街化調整区域」といいます。原則として開発することは禁じられています。開発や農地転用にも許可が必要です。建物は、農林漁業用など限られたものしか許されず、住宅は原則として建てられません。不動産公取協の表示規約では「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16ポイント（約5.6mm）以上の文字で表示することが義務づけられています。

生産緑地地区【せいさんりょくちちく】

市街化区域内農地のうち、将来にわたって適切に保全される緑地として指定された地区のことです。生産緑地地区に指定されると、大都市圏でも固定資産税の宅地並み課税がされず、農地課税になります。相続税の納税猶予・免除制度も適用されます。指定されてから30年経過した場合、または主要な従事者が死亡したり重度の障害になった場合には、市区長に生産緑地の買い取り申し出ができ、その場合、譲渡所得の1500万円控除が受けられません。

地域地区【ちいきちく】

都市計画法で定められた住宅地、商業地、工業地などの土地利用上のゾーニングのことです。建築物の用途、建ぺい率・容積率などを定めた12種類の用途地域の他に、高層建築を促す高層住居誘導地区、建築物の高さの最高・最低限度を定めた高度地区、一般的な規制が適用されない特定街区、火災予防のための構造を定めた防火・準防火地域、景観の保護について定めた美観地区・風致地区、歴史的風土保存地区、緑地保全地区などがあります。

地区計画【ちくけいかく】

ひとまとまりの街区レベルで、それぞれの地域にふさわしい特徴をもった街づくりを行うために設けられた制度です。スプロール化の防止や環境保全を目的にした都市計画のひとつです。地区計画、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画、沿道整備計画、集落地区計画の5つの種類があります。地区施設の配置・規模や建築物等の規制などについて盛り込んだ「地区整備計画」が定められ、区域内で建築などを行うときは市町村長への届出が必要が必要です。

都市計画区域【としけいかくくいき】

都市計画法で定められた規制の対象になる地域のことです。都市計画区域には(1)人口1万人以上で商工業などの職業従事者が50%以上の町村(2)中心市街地の区域内人口が3000人以上(3)観光地(4)災害復興地域(5)ニュータウンなどが含まれます。一定の開発行為については都道府県知事の許可、建築に当たっては建築基準法の建築確認が必要です。同区域内は、市街化区域、市街化調整区域、未線引き区域に分かれます。

都市計画法【としけいかくほう】

都市周辺への無秩序な乱開発を防ぎ、良好な環境を保ちながら道路や建物・施設を整備するなど、適正な土地利用を図るために設けられた「街づくりの計画」のことを都市計画といいます。自治体による建築規制、土地収用などの法的強制力を持ちます。この都市計画の内容、決定の手続きなどについて定めたのが都市計画法です。

土地区画整理事業【とちくかくせいりじぎょう】

一定の地域で道路や公園などの公共施設の新設や宅地の整備を行う市街地開発事業のひとつです。「減歩(げんぷ)」と「換地」という手法を使い、強制的に土地の交換分合を行います。都市計画法と土地区画整理法で規定されています。施行者は、土地の所有者、土地区画整理組合、地方公共団体、行政庁の長、公団・公社などです。換地処分が終わるまでは、土地の形式の変更、建物の新築・増改築、5トン以上の物件の設置など、一定の建築等の制限があります。

農地【のうち】

農地法で「耕作の目的に供される土地」と定義されたものです。耕作とは、作物を育てるために、土地にコストと労力をかけて、耕うん、播種、施肥、除草などの作業(肥培管理)を行うことです。果樹園等も含まれます。飼料用の草を取ったり、家畜を放牧するための野草地は「採草放牧地」。宅地の庭先の家庭菜園も農地ではありません。農地かどうかの判断は登記簿上の地目ではなく現況によります。

農地転用【のうちてんよう】

農地を宅地などほかの用途に転換することです。農地法では、転用または転用を目的とした権利の設定・移転に対して規制を設けており、都道府県知事（4ha を超える場合は農林水産大臣）の許可が必要です。農地のまま権利移動する場合は、農業委員会の許可。ただし、市街化区域内農地（生産緑地を除く）の転用は、農業委員会への届け出のみできます。

保留地【ほりゅうち】

土地区画整理事業の際に、事業費にあてるなど一定の目的のために、換地として定めずに施行者の手元に残す土地のことです。換地処分後に施行者が取得します。事業の施行前より施行後の宅地価額が増加した場合に、その金額の範囲内で保留地を定めることができます。なお、市街地再開発事業で新設した施設や建物のうち、地権者が取得する権利のある床以外の部分を「保留床（ほりゅうしょう）」といいます。施行者は保留床を分譲したり賃貸することで事業費を賄います。