

## 不動産の価値講座

## 一⑫「調区」内の土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

貧しさもあまりの果ては笑ひ合ひ 吉川雫子郎

「宮本武蔵」原作の吉川英治の若き頃の川柳

『調区』とは市街化調整区域の略で、都市計画区域内で市街化区域(すでに市街化を形成している区域及び市街化を図るべき区域)に対し「市街化を抑制すべき区域」として都市計画区域内で「線引」され(愛知県は概ねS45.11.24、以下線引き時点と言う)ている場合、「調区」内の土地では原則自由に建築物等の建築ができない。「調区」内の土地は建築できるかできないかで、当然ながら価値が違ってくる。「調区」内の土地で建物が建っている場合、どういう要件で建っているのか検証するべきであって、場合によっては同種類建物しか再建築できない場合がある。「既存宅地」制度というのがS50年創設され、その証明があれば建築可と言う時代もあったが、スプロール化等のためH13廃止。例えば農家の二、三男の分家住宅について建築可だが、これも諸要件があります。農家住宅、公益施設、用途変更がない増築改築、旧住宅地造成事業区域内で行う建築等は許可不要だが、建築物の建築時には個別に事前相談をすべきとしている。(名古屋市では開発指導課) 都市計画法(以下都計法と言う)第34条に該当する建築物で、開発行為となる場合とならない場合で建築許可にかかる手続きが違う。

ことほど左様に「調整区域」内の土地は少し厄介で、仮に安いからといって飛びついても資材置場とか露天駐車場等しか使えないということで価値も低い所以。線引き時点の前後で現況宅地(登記簿上地目は不問)であったか否かが1つのメルクマールになります。なお、名古屋市内では「調区」は港区、緑区等にあります。

ちょっと珍しい例として、都計法34条二の…観光資源その他の資源の有効利用上必要な建築物として…I市明治村近くに老朽した旅館が有り、これについては同目的でないと再建築不可。更地化してしまえば逆にイメージが浮かばなくて売りにくいということで、結局現況のまま売却に付し地元篤志家が購入した旨を伝聞しました。

来月はお休み。不動産に関する質問、取り上げて欲しいテーマなどありましたらお気軽にメール: [aps460@nifty.com](mailto:aps460@nifty.com) 等お送りください。下の写真は風光明媚なイグワット

