

◇不動産何でも小噺

居住誘導区域

～立地適正化計画とは～

営業部
アセットマネジメント課
課長代理
山本 裕太



皆様こんにちは！

暑い暑い暑い！と最近何度言ったことか・・・。

そんな中如何お過ごしでしょうか？

先日毎年行う健康診断があり、体重が昨年より2kg以上増えておりました・・・。

今後は食べる量には気を付けたいと思います。

さて、今回は、国土交通省が定めた新しい都市計画である、『立地適正化計画』について紹介させていただきます。

少子高齢化となっている昨今、地方都市では今後、さらに高齢化が進んで、福祉や医療費の増加が避けられず、その一方で働き手になる若年層の人口は減少していくとされます。

その一方、大体の地方都市は、高度成長期に拡大路線を取って拡張して来ました。しかし、今となつては、人と公共施設や商業施設の位置するバランスが悪くなってしまっているところも存在します。

そこで、これをコンパクト化してもっと効率化しようというのがこの『立地適正化計画』の狙いです。



左下の図のように、薄い緑色の範囲に疎らに広がった居住区域を『立地適正化計画区域』にして、それを水色の区域にギュッと凝縮してしまおうということです。

さらにその中で、駅前などを中心に、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を設定して、医療や福祉施設を効率よくまとめて設置し、高齢者をはじめ住民達が公共交通手段で手軽にアクセスできるようにしようというねらいもあります。

とすると、逆に言えば、薄い緑色の地域は、区域外として、今後取り残されてしまう可能性が大にあるということです。

たとえば、殆どの市バスは赤字路線を抱えています。一部にはこれを民営化しようという動きもありますが、赤字では手をあげる民間企業はありません。

だからと言って、急にやめるわけにも行かないので、徐々に居住区域を利用性の良い場所に誘導しようという趣旨です。

ということは、居住誘導区域外となったエリアでは、近くにあった市立病院は無くなり、バスの停留所も無くなり人が減り・・・という状態になっていくことが考えられます。

しかし、現在この計画の内容は宅地建物取引業法で説明が義務づけられる重要事項ではないので、不動産取引などでも、聞かなければ、知らぬままになってしまうことです。

(※左図は国土交通省ホームページより抜粋)

《国土交通省ホームページより抜粋》

http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

【制度について】

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

【取り組み状況】

1. 立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている都市

◇平成30年5月1日現在（407団体）

2. 各都市における立地適正化計画作成の主な取組

◇平成30年7月2日現在（192団体）

国土交省のHPを見ると、上記のような記載があり、取り組みを行う各自治体が増えている状況です。

では、その居住誘導区域をある程度予測したりすることはできるのでしょうか？

これはある程度はできると考えられます。。

以下は、国土交通省が公表している自治体向けのQ&Aからの抜粋です。

「Q8 居住誘導区域を、市街化区域全域に設定することはできますか？」 ↓

「居住誘導区域は、将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定されるべきです。このため、今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定するべきではありません。」

国内のほとんどの都市で人口が減少傾向という中、事実上全ての都市について、現在市街化区域だからといってイコール居住誘導区域にはならないということです。

再度、国土交通省のHPにある左のページの図を見てみましょう。

薄い緑色の範囲が現在の市街化区域と考えれば、水色の居住誘導区域というのは…

- ・駅から徒歩圏内
- ・幹線道路から徒歩圏内
- ・駅から離れていても、大型ショッピングセンターがあるなど都市化しているエリア

これらが居住誘導区域になると推定されます。

ちなみに蓮田市では、まだ計画は策定されていません。

しかし、不動産にとって『物理的立地』は、その名の通り不変ですが、外的に定められる新たな都市計画等については、これから住宅を購入しようとする方はもとより、土地活用や賃貸経営を行っていく上でも、非常に重要な要素になっていくと思われます。

◇ 『丸い輪』資産コンサルティング

『丸い輪』資産コンサルティング

1. 物件・資産全体の収益力診断 承ります!

アパート全体(現在8部屋空室)

項目	数量	単価	合計	税引
建物取得費	1,200,000		1,200,000	11,800,000
土地取得費				
建築費				
修繕費				
雑費				
減価償却累計額				
現在価値	1,400,000	90,000	126,000	80,000

アパート全体(満室時:現状回復のみ実施して資料減額)

項目	数量	単価	合計	税引
建物取得費	1,200,000		1,200,000	11,800,000
土地取得費				
建築費				
修繕費				
雑費				
減価償却累計額				
現在価値	1,400,000	90,000	126,000	80,000

資産の健康診断を
してみませんか?

〇〇〇〇種 物件の収益力分析(現状)

物件番号	所在地	種別	面積	築年	空室率	賃金	管理費	修繕費	雑費	減価償却	現在価値	収益率
001	東京都	マンション	100	1980	5%	10000	500	1000	100	10000	100000	10%
002	東京都	マンション	120	1990	3%	12000	600	1200	120	12000	120000	12%
003	東京都	マンション	80	2000	8%	8000	400	800	80	8000	80000	8%
004	東京都	マンション	150	1970	2%	15000	750	1500	150	15000	150000	15%
005	東京都	マンション	90	2010	4%	9000	450	900	90	9000	90000	9%

《ROA診断で、資産を“見える化”》

現在お持ちの不動産の現状を、独自のROA診断（所有している資産でどれだけの利益があるかを診断する方法）により数字で客観的に判断。ほんやりしたイメージではなく、現実をしっかりと捉えたうえで、それに適した相続税対策を練る工程に移ります。

これにより、税理士さんとは違った観点からの斬新な提案を行うことができます。

また、次の世代へ負担をかけずに資産を引き継ぐ方法はもとより、オーナー様ご自身がこれからの人生をもっと豊かに、楽しく過ごすためのマネープランも見えてきます。

2. 相続対策について

《想いを大切にしたい相続を実現させるために》

相続における3つの対策は、ズバリ『分割・納税・節税』です。
 相続を『争族』にしないための分割案、そして納税資金をしっかりと確保し、税務問題の対策をしていくことが重要です。
 オーナー様のより実りある明日のために。

賃貸管理だけでなく、幅広く資産活用について、お気軽にご相談ください♪



AM課・PM課までお気軽にお問い合わせください♪