

長岡市低未利用土地 流通促進事業説明会



令和5年9月22日（金）

長岡市 都市整備部 都市政策課

目次

- 1 事業設立の経緯
- 2 利用条件等
- 3 事業イメージ図
- 4 - 1 住宅購入者の資金計画
- 4 - 2 敷地面積の検討
- 4 - 3 長岡地域の地価分析
- 5 まとめ

1 事業設立の経緯

- 戸建住宅用地の需要から郊外居住が進行
 - 低未利用土地が点在し、都市のスポンジ化、低密度化が進行
 - 所有者不明土地や空き家、空地の増加懸念
- 
- 都市活力及び都市基盤の維持のために居住区域の集約化が必要
 - 低未利用土地を集約し、活用する手段が必要
 - 管理されない不動産は不法投棄、火災、犯罪の発生要因
- 
- 良好な宅地の普及により管理不全となる土地の発生を防ぐため、事業者が低未利用土地を整序及び開発を行う際の支援制度を設立

2 利用条件等

事業開始前の条件

- ① まちなか居住区域又は郊外居住区域に存する土地
- ② 低未利用土地や空家等の存する土地
- ③ 地目が宅地、用悪水路、公衆用道路又は雑種地
- ④ 水道・ガスの本管敷設が不要 ※道路新設の場合を除く
- ⑤ 開発等を行う土地の所有者が2人以上

対象事業について

- ① 土地購入費以外を補助対象
- ② 着手前届出による柔軟な事業計画

2 利用条件等

事業完了後の条件

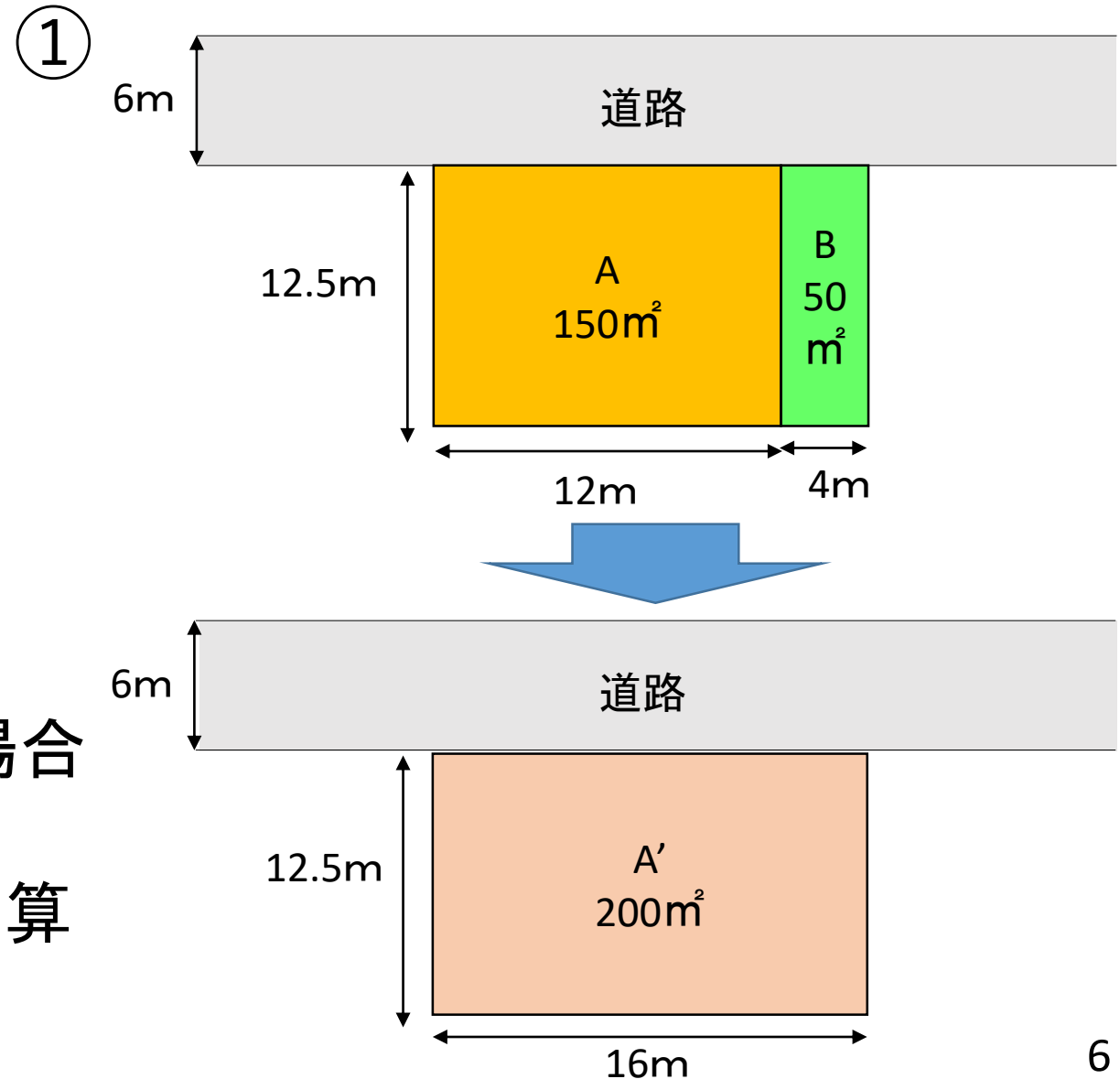
- ① 敷地の面積が全て**200㎡以上**
- ② 敷地を一筆に**合筆**
- ③ **旗ざお地**が生じない
- ④ **5年以内**に敷地の地目を**宅地**に変更
- ⑤ **専用住宅**又は**兼用住宅**用地とし、**分筆**せずに**一体利用**
- ⑥ **新設道路**は**一定基準**に合致

3 事業イメージ図

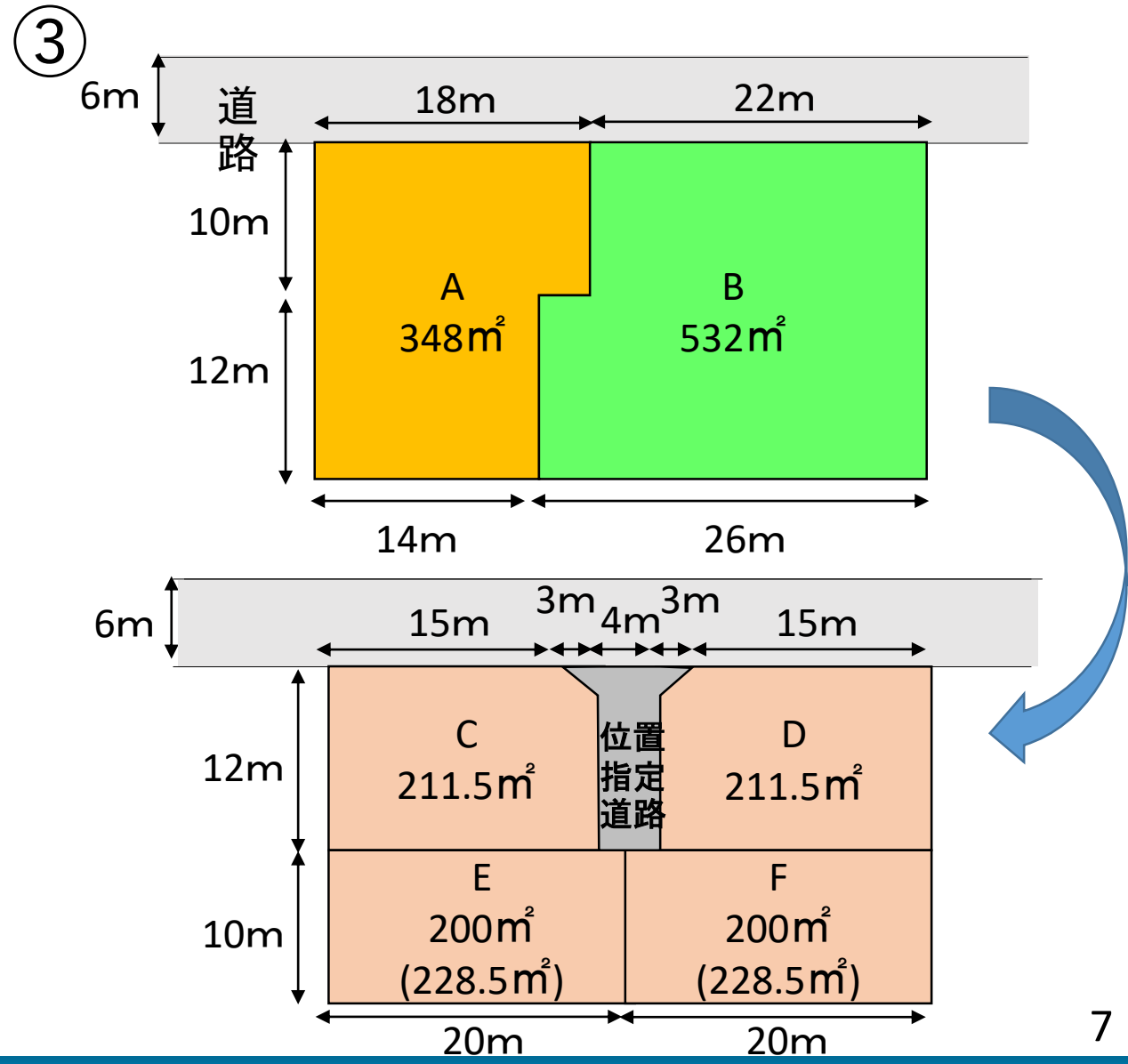
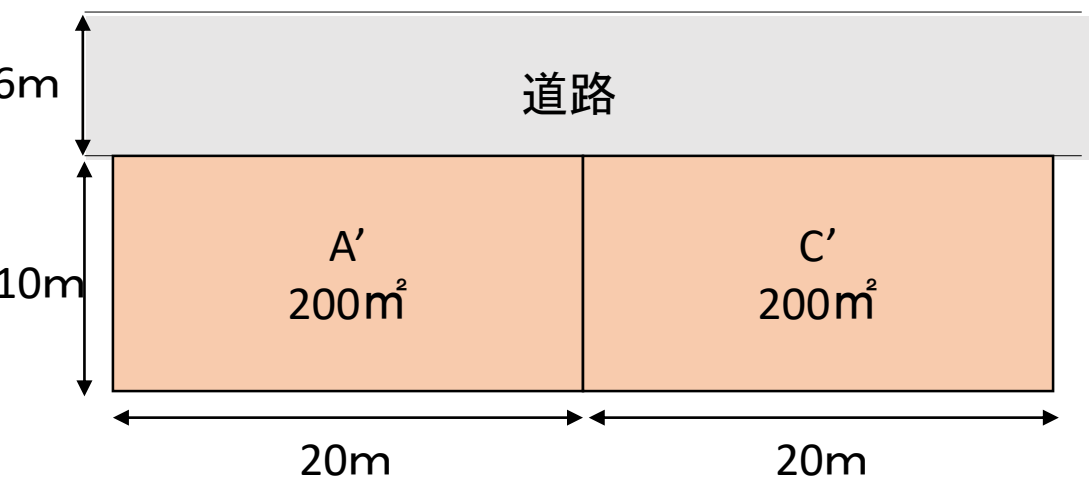
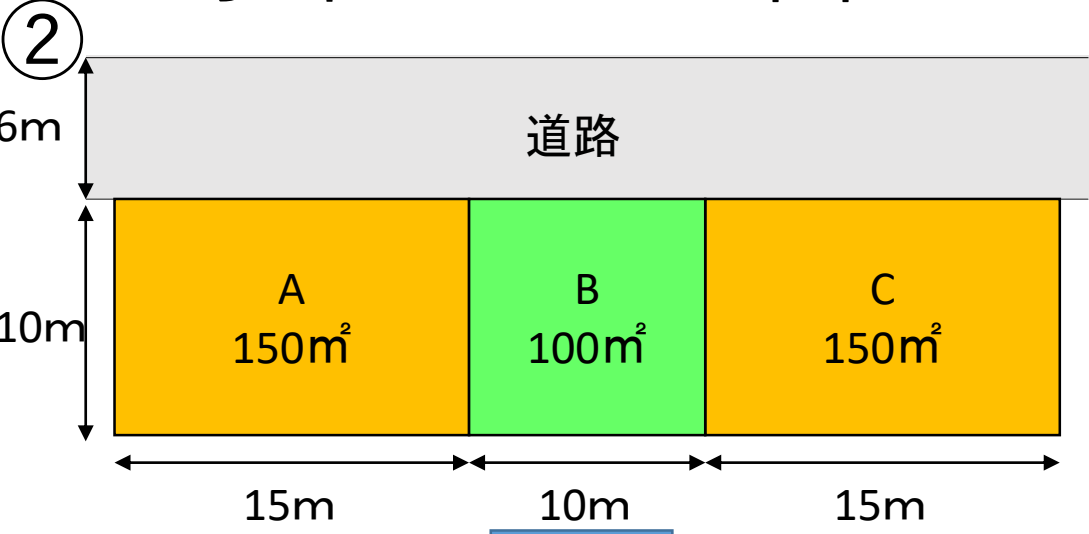
事業を実施した場合のイメージ図及び補助額を3パターン紹介。

	敷地整序	接道	合計
①	25万円	5万円	30万円
②	50万円	10万円	60万円
③	100万円	20万円	120万円

※敷地整序額はまちなか居住区域の場合
 ※空家等を解体した場合は、最大で
 50万円×空家等のあった区画数を加算



3 事業イメージ図



4-1 住宅購入者の資金計画

以下のとおり仮定してフラット35における借入可能額を試算

- ① 年齢：25～34歳
- ② 年収：379万円 ※令和4年賃金構造基本統計調査より
- ③ 貯金：なし
- ④ ローン：返済期間35年、融資金利1.94%、ボーナス割合40%
融資率90%超



借入可能額：2,887万円

毎月返済額：5.6万円 賞与加算額：22.2万円

現実的な返済計画として、建築可能な住宅や土地選びを考察。

4 - 2 敷地面積の検討

以下の条件で敷地内に建築物を配置

- ① 敷地面積：**200**㎡
- ② 建ぺい率：**50%**以内
- ③ 隣地からのセットバック**1.0**m
- ④ 延床面積：**117.42**㎡の総二階（**58.71**㎡）

※R4住宅着工統計より県内一戸建て専用住宅・新築・持家
における延床面積平均値より

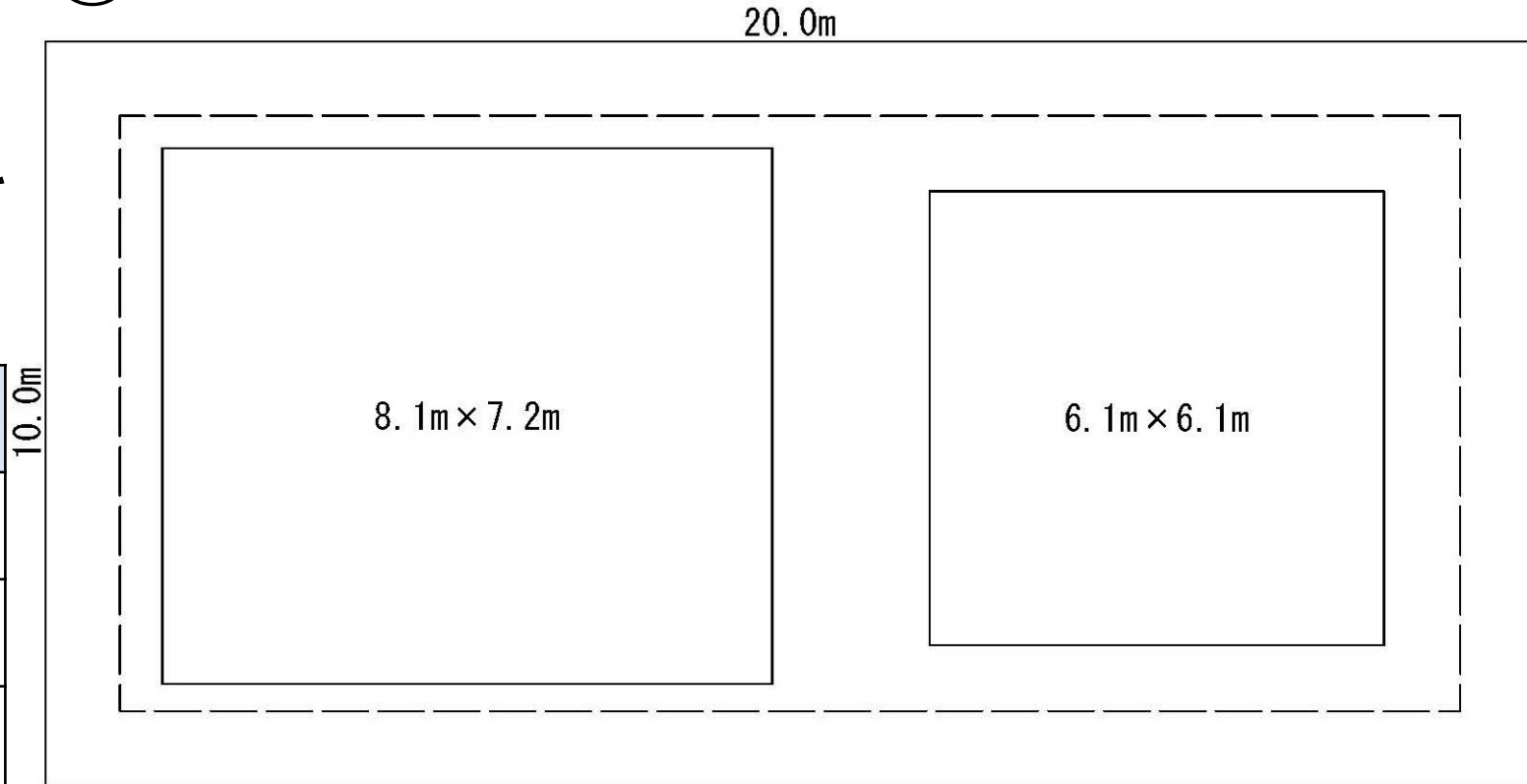
- ⑤ 2台用の**カーポート**を設置

4 - 2 敷地面積の検討

敷地内に住居及びカーポートを配置した場合の土地利用を3パターン紹介。

	敷地	建築面積	建蔽率
①	200m ²	96.83m ²	48%
②	200m ²	95.04m ²	48%
③	200m ²	95.04m ²	48%

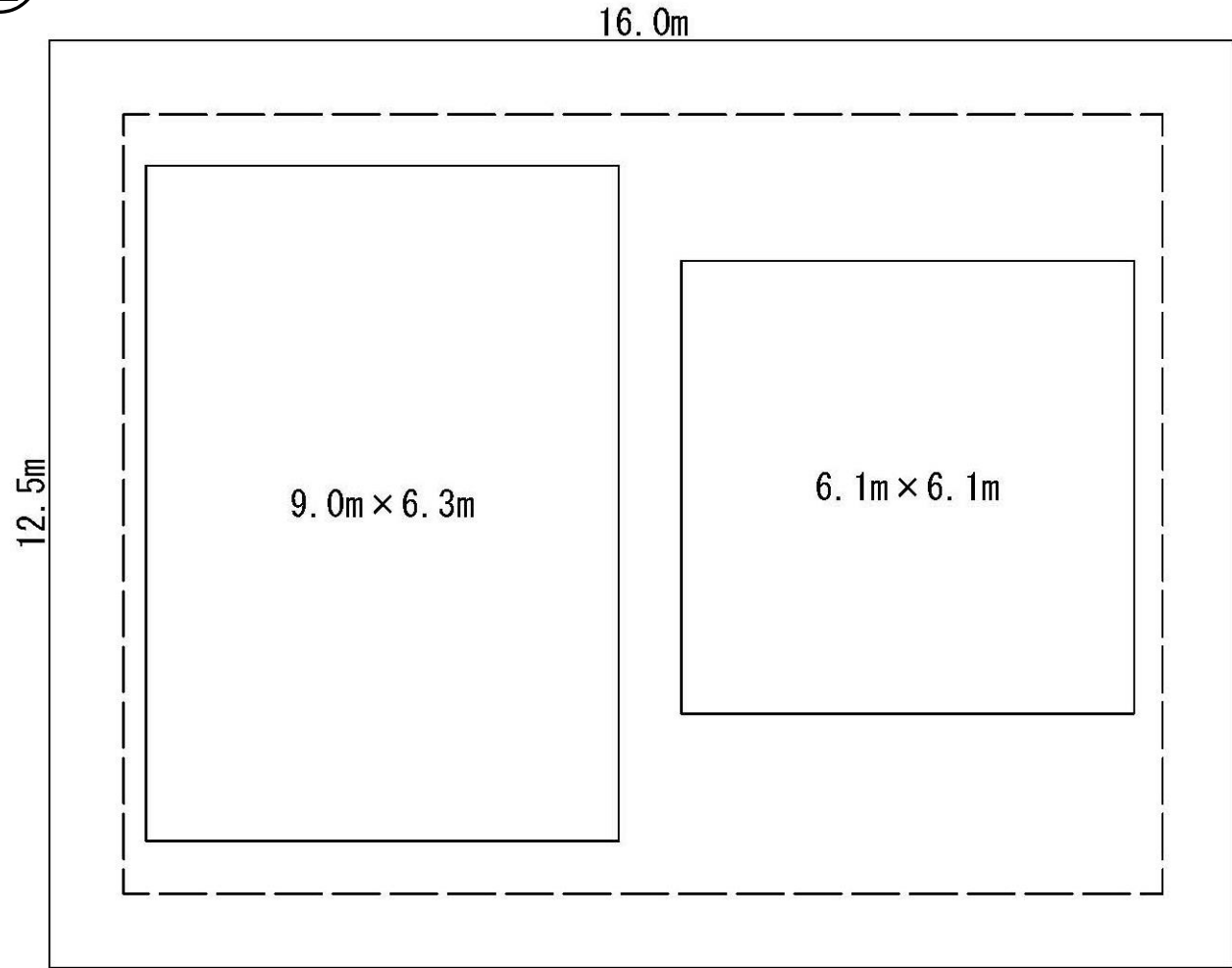
①



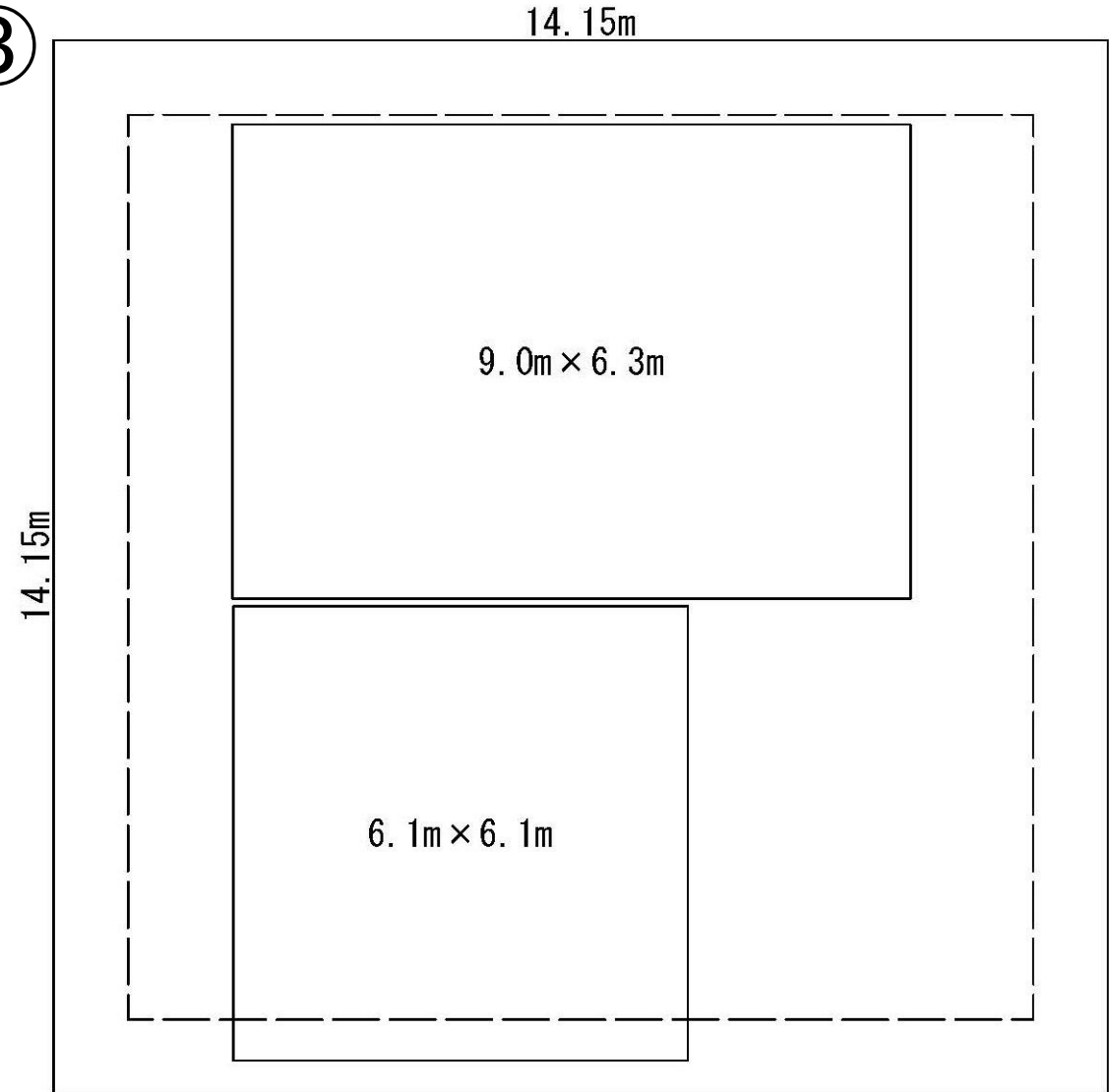
※建築面積は住宅とカーポートの合計

4 - 2 敷地面積の検討

②

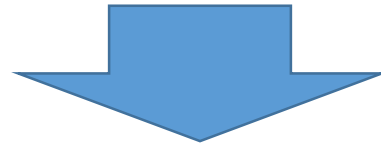


③



4 - 2 敷地面積の検討

住宅建築の坪単価**40万**～**60万円**と仮定すると住宅価格は
1,400万～**2,100万円**



前述の借入可能額約**2,800万円**とすると土地費用は
700万～**1,400万円** (**3.5万**～**7万円**/m²)

続いて地価公示や都道府県地価調査から条件に合致する
土地の立地を推定する。

4 - 3 長岡地域の地価分析

長岡地域においても
7万円/m²以下
が大半を占める。

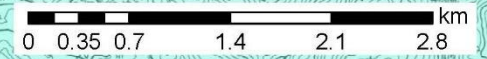
赤色の範囲は単身での土
地購入費が不足するが、
2名以上であれば可能。

R4地価公示
及び都道府県
地価調査より
作成

凡例

- まちなか居住区域
- ~ 30,000 円/m²
- ~ 40,000 円/m²
- ~ 50,000 円/m²
- ~ 60,000 円/m²
- ~ 70,000 円/m²
- 70,001円~/m²
- R4 地価公示
- R4 都道府県地価調査

1:32,000



5 まとめ

ゆとりある良好な宅地の普及に向け、
ぜひ制度の活用をご検討ください。

不明点等ありましたらお気軽に
長岡市都市政策課までご相談ください。