

令和4年6月市議会建設水道委員会資料

第72号議案

長崎市開発許可に関する条例の一部を改正する条例

目次

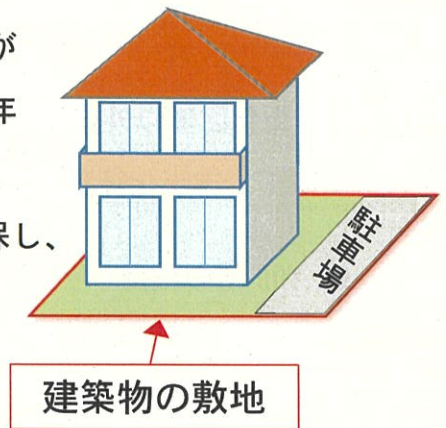
	ページ
1 「建築物の敷地面積の最低限度」の概要	1
2 改正の理由	1
3 改正の内容	2
4 経過及び今後のスケジュール	3
5 施行期日	3
6 条例新旧対照表	3
7 参考資料	4～6

建 築 部

令和4年6月

1 「建築物の敷地面積の最低限度」の概要

- ・都市計画法に基づく開発許可の基準で、地方公共団体が条例で定めることができる規定。長崎市では、昭和49年に要綱に基づき運用開始、平成21年に条例化。
- ・敷地の細分化を防止し、日照、採光、通風等の環境を確保し、良好な市街地環境の形成又は保持を図ることを目的。



2 改正の理由

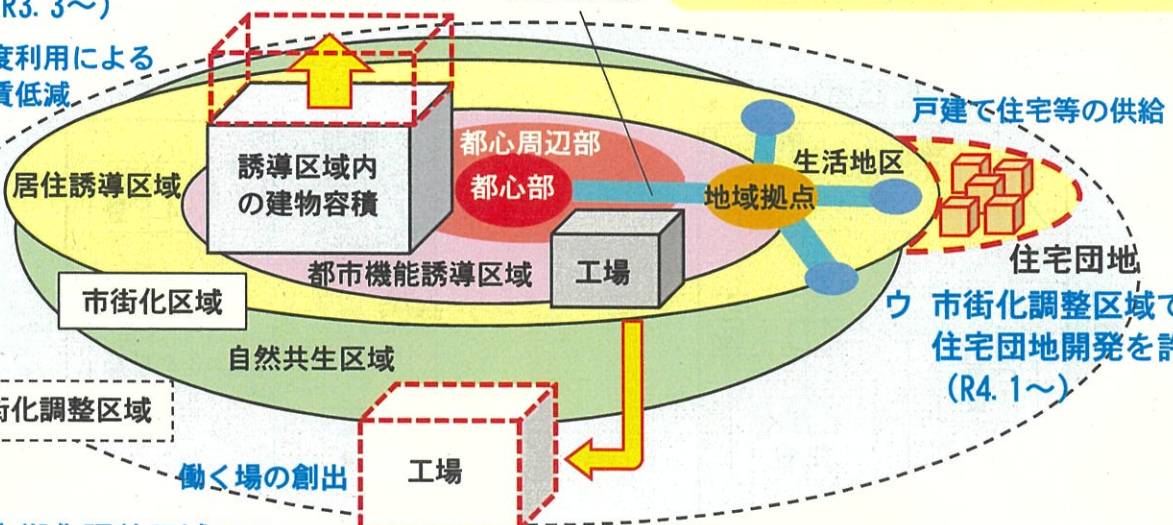
- ・長崎市の人口は、主に若年層の転出超過が続く中、戸建て住宅の着工件数は年々減少、住宅用地の供給を促進する取り組みとして、令和4年1月から、市街化調整区域での住宅団地開発を一定の要件の下で許容する運用基準を施行した。
- ・建築物の敷地面積の最低限度は、昭和49年の運用開始時に主流であった4人家族の住宅水準をもとに設定しているが、近年の1世帯あたりの人員は1人から2人が約7割を占めており、より少ない敷地面積で良好な居住環境の確保が可能。
- ・そこで、若い世代から望まれる住まいを提供することが課題となる中、マイホームの購入を検討される方へ、手が届きやすい住宅用地を供給できるよう、建築物の敷地面積が約30坪の住宅開発を可能とし、長崎市への移住、定住人口の増加を図りたい。

【参考】住宅供給を促進する規制緩和の取り組み

今回

イ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の容積率 UP!!
(R3. 3~)

高度利用による
家賃低減



エ 建築物の敷地面積の最低限度の規制緩和!!

戸建て住宅等の供給

住宅団地

ウ 市街化調整区域での住宅団地開発を許容!!
(R4. 1~)

ア 市街化調整区域での工業系企業立地用地開発を許容!!
(R2. 10~)

3 改正の内容 (建築物の敷地面積の最低限度：条例第5条)

区 域	現行	改正後 (案)
市街化区域	160 m ² (約 48 坪)	100 m ² (約 30 坪)
市街化区域以外の区域 ※1	180 m ² (約 54 坪)	

※1：市街化調整区域、非線引き都市計画区域、都市計画区域外

■ 100 m²の根拠

- ・豊かな住生活に必要な住宅面積：100 m² (国の住生活基本計画：3人/世帯※2)
- ・必要な敷地面積は、戸建て住宅団地の街並み、建蔽率50%、総2階建てを想定し
敷地面積 = 住宅面積 (延床面積) 100 m² ÷ 建蔽率50% ÷ 総2階 = 100 m²
- ・近年、開発許可不要で着工された戸建て住宅の敷地面積：約115 m²

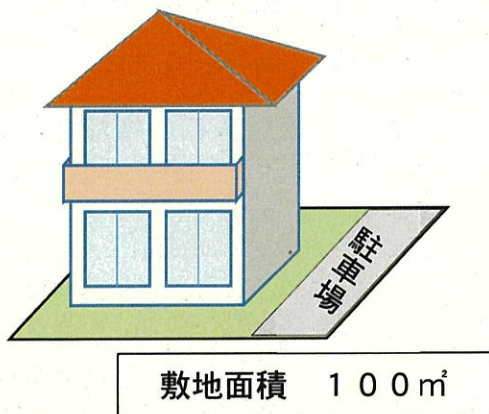
※2：長崎市の単独世帯を除く1世帯あたりの人員 約3人 (国勢調査)

■ 敷地面積100 m²の建物配置・建物間取りのイメージ図

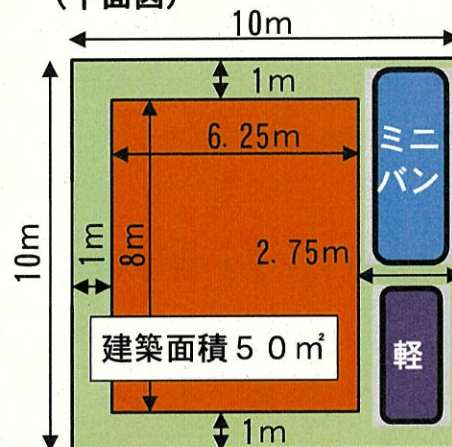
(建物配置)

- ・正方形な敷地で、建蔽率50%、容積率100%を想定
- ・車2台駐車可 (駐車ます：乗用車 長さ5.0m×幅2.3m、軽 長さ3.6m×幅2.0m)

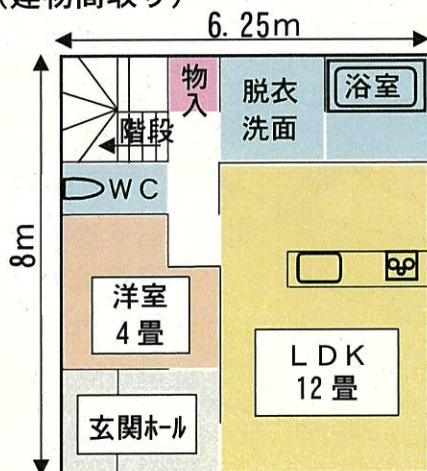
(立面図)



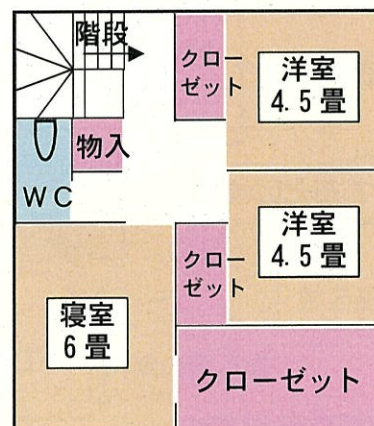
(平面図)



(建物間取り)



(1階 50 m²)

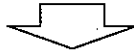


(2階 50 m²)

延床面積 100 m²

4 経過及び今後のスケジュール

①令和4年3月：長崎市議会建設水道委員会（条例の一部改正について事前説明）



②令和4年3月～：関係団体への説明及び文書で意見照会（反対意見なし）

- ・長崎県建設業協会長崎支部（会員数： 59社）
- ・長崎県建築士会長崎支部（会員数：約320名）
- ・長崎県建築士事務所協会長崎支部（会員数： 85社）
- ・長崎県宅地建物取引業協会長崎支部（会員数： 446社）
- ・長崎県土地開発設計協会（会員数： 10社）



③令和4年6月：条例の一部改正に係る議案上程

5 施行期日 公布の日

6 条例新旧対照表

改正前	改正後（案）
<p>（開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度）</p> <p>第5条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。ただし、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められているとき又は次の各号に掲げる面積によることが困難であると市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 市街化区域 <u>160平方メートル</u></p> <p>(2) 市街化区域以外の区域 <u>180平方メートル</u></p>	<p>（開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度）</p> <p>第5条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。ただし、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められているとき又は次の各号に掲げる面積によることが困難であると市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 市街化区域 <u>100平方メートル</u></p> <p>(2) 市街化区域以外の区域 <u>100平方メートル</u></p>
	<p style="text-align: center;"><u>附 則</u></p> <p style="text-align: center;">（<u>施行期日</u>）</p> <p>1 この条例は、公布の日から施行する。</p> <p style="text-align: center;">（<u>経過措置</u>）</p> <p>2 改正後の長崎市開発許可に関する条例第5条の規定は、この条例の施行の日以後の都市計画法（昭和43年法律第100号）第30条第1項の規定による開発許可の申請に係る開発行為から適用し、同日前の申請に係る開発行為については、なお従前の例による。</p>

7 参考資料

(1) 見直しの効果

- ① 1宅地あたりの土地価格を抑えることで、周辺市町との競争力を確保
 - ② 住宅供給戸数を増やし、適切な開発計画を誘導
 - ③ 安全な場所への良好な住宅ストックの確保
- ⇒ 「住みよかプロジェクト」が目指す、若者や子育て世帯への住宅供給も促進

■近年の住宅地の取引価格の一例（出典：国土交通省不動産取引価格情報より抜粋）

所在地	単価	参考：土地の広さが 160㎡の場合
長崎市 みなと坂	6.4万円/㎡ (21万円/坪)	1,024万円
長与町 吉無田郷（長与駅周辺）	6.2万円/㎡ (21万円/坪)	992万円
時津町 久留里郷（鳴北中周辺）	6.1万円/㎡ (20万円/坪)	976万円
諫早市 永昌東町（諫早駅周辺）	5.8万円/㎡ (19万円/坪)	928万円
大村市 武部町（大村駅周辺）	4.3万円/㎡ (14万円/坪)	688万円

■土地の広さが500㎡（約150坪）の場合

約3宅地

敷地面積 160㎡（約48坪）



約5宅地を供給可能

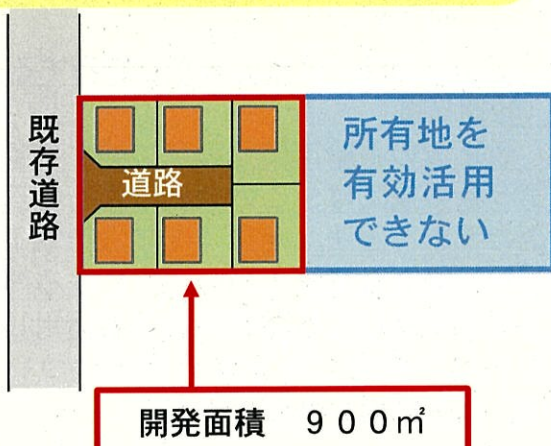
敷地面積 100㎡（約30坪）



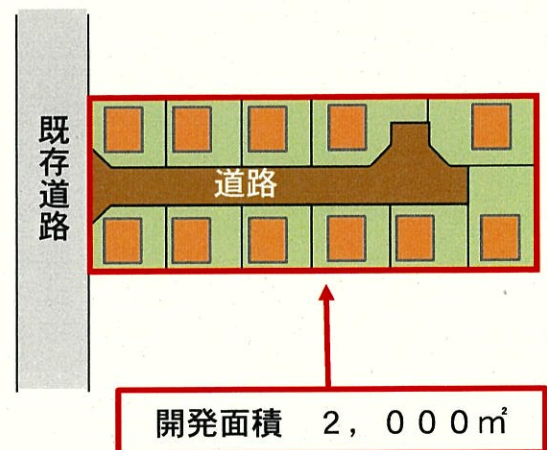
2宅地増

■市街化区域で敷地面積100㎡（約30坪）の住宅開発の場合

敷地面積160㎡以上の基準を満たしていないので、許可を要しない開発面積（市街化区域1,000㎡未満）での計画

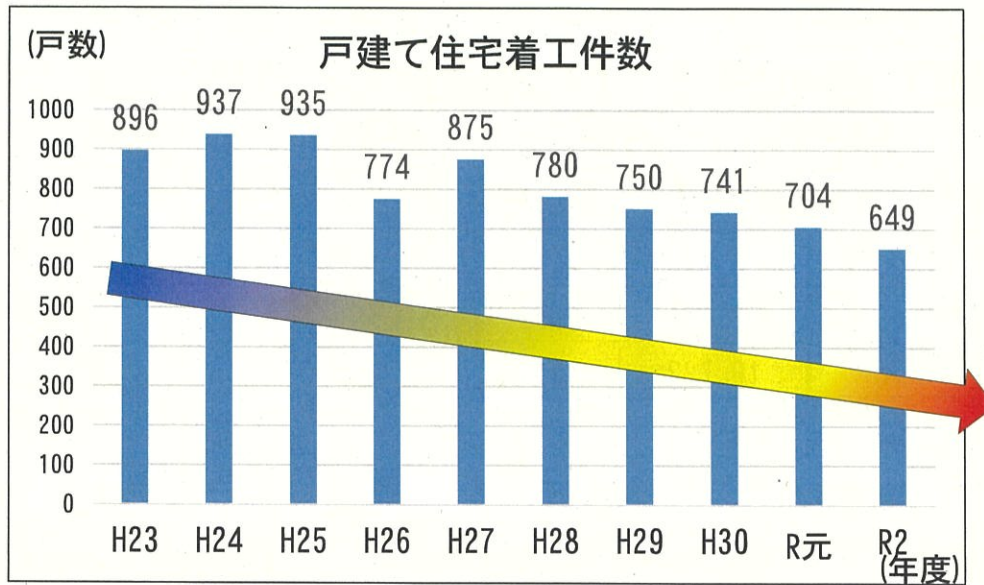


敷地面積100㎡の基準を満たしているため、許可の対象



土地の有効活用

(2) 戸建て住宅の着工件数は、過去10年間で約28%減

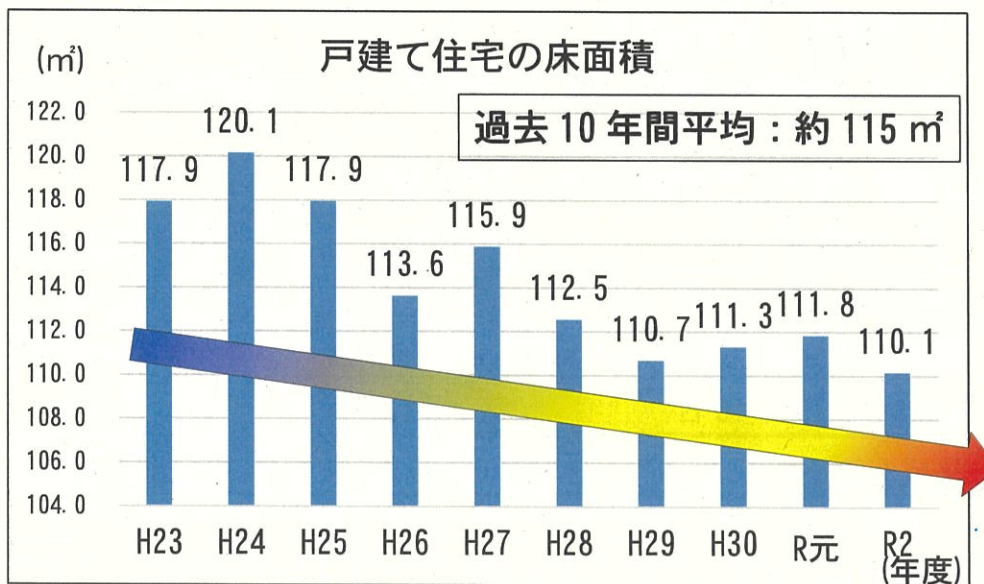


■ 出典：政府統計（住宅着工統計）

(3) 近年、開発許可不要で着工された戸建て住宅の敷地面積：約115㎡

敷地面積は、戸建て住宅団地の街並み、建蔽率50%、総2階建てを想定し

敷地面積 = 住宅面積（延床面積）115㎡ ÷ 建蔽率50% ÷ 総2階 = 115㎡



■ 出典：政府統計（住宅着工統計）

(4) 世帯人員の変化・・・昭和50年～平成27年の40年間で約35%減（国勢調査）

	昭和50年		平成27年	
全体	126,341世帯	100%	188,591世帯	100%
1人	15,354	12%	69,504	37%
2人	23,721	19%	56,024	30%
3人	26,916	21%	32,040	17%
4人	32,881	26%	21,155	11%
5人	16,722	13%	7,185	4%
6人以上	10,747	8%	2,683	1%
平均	3.4人/世帯		2.2人/世帯	

60% (昭和50年3人～5人世帯の合計割合)
67% (平成27年1人～2人世帯の合計割合)

(5) 県内自治体の基準・・・長与町、時津町、諫早市は規制なし

	長崎市	長与・時津町 (県条例)	諫早市	佐世保市
市街化区域	160㎡以上	なし	なし	165㎡以上
市街化区域以外	180㎡以上	なし(※1)	なし(※2)	概ね200㎡以上

※1 市街化調整区域の条例区域（11号区域）かつ専用住宅又は兼用住宅の場合、200㎡以上（適用なし）

※2 市街化調整区域の条例区域（11号区域）かつ分譲住宅の場合、180㎡以上

(6) 基準の経過（長崎市宅地等開発指導要綱で規定）

施行日	市街化区域	市街化区域以外
昭和49年12月2日	200㎡以上	200㎡以上
昭和54年3月20日	概ね200㎡以上	概ね200㎡以上
昭和60年10月10日	160㎡以上	概ね200㎡以上
平成9年9月22日	160㎡以上	180㎡以上

(基準の根拠)

■市街化区域 160㎡以上の根拠

- ・昭和60年改正時、1戸建ての平均床面積 約130㎡
⇒国の住生活基本計画の誘導居住面積水準125㎡を充足（世帯人員4人）
これより、 $130 \text{㎡} \div 0.8 \times 3 = 162.5 \text{㎡}$ ⇒「160㎡以上」へ見直し
- ※3：低層系の用途地域における標準容積率80%

■市街化区域以外 180㎡以上の根拠

- ・郊外部の新たな住宅団地開発（新市街地の創出）を基本
- ・平成9年改正時、バブル崩壊による景気後退を背景に、宅地販売価格の低減を図るため「180㎡以上」へ見直し