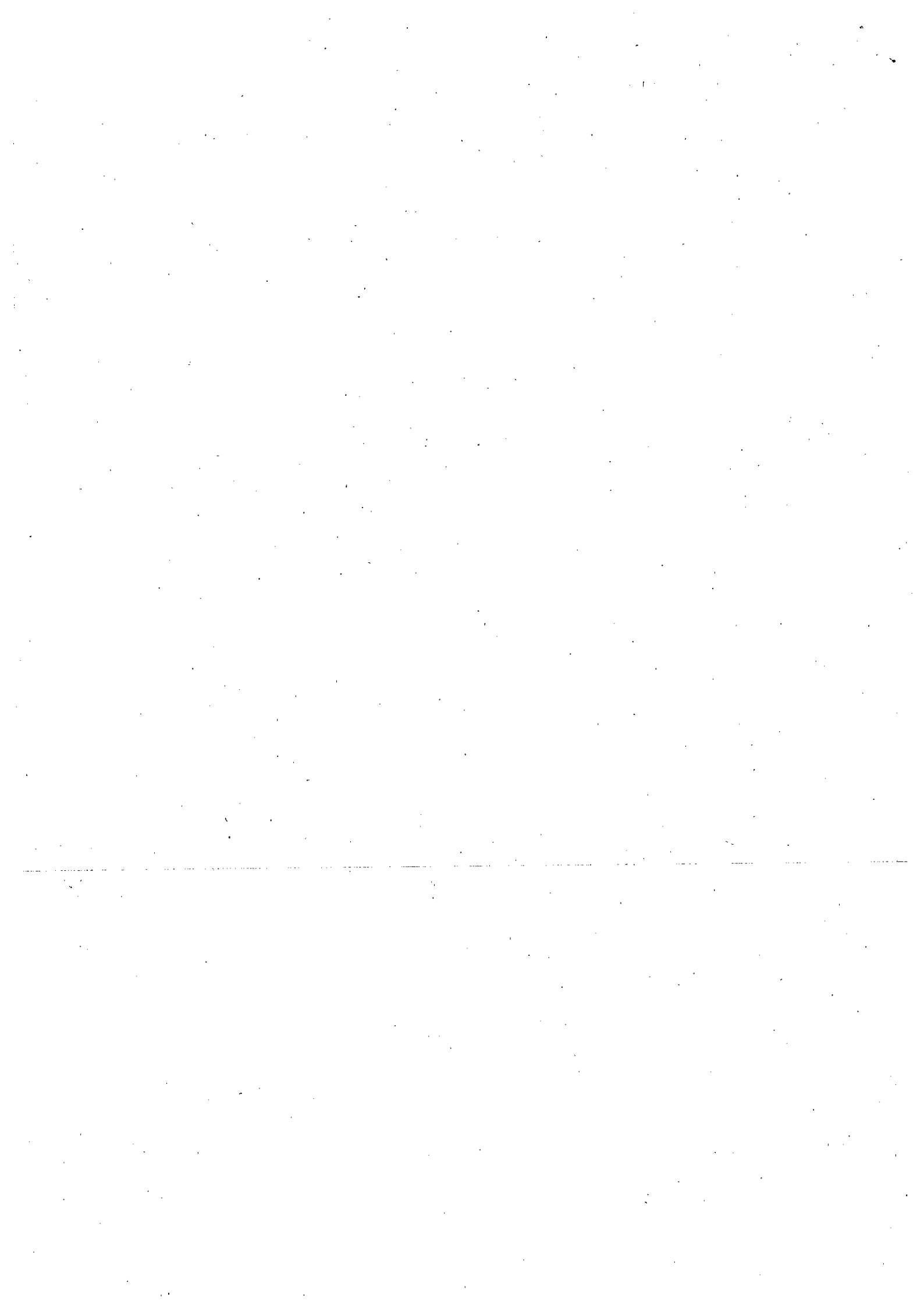


令和4年2月市議会建設水道委員会資料

所管事項調査に関する資料

目次	ページ
1 長崎市開発許可に関する条例で定める「建築物の敷地面積の最低限度」の規制緩和について（事前説明）・・・	1～5
2 過疎地域指定に伴う三和地区市営住宅の取扱い変更について	6～7

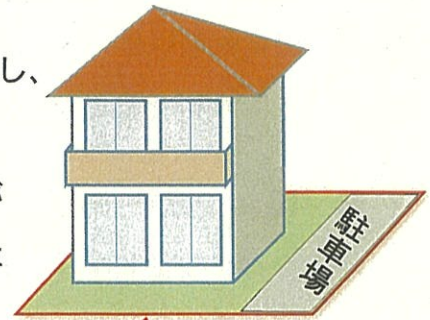


1 長崎市開発許可に関する条例で定める

「建築物の敷地面積の最低限度」の規制緩和について（事前説明）

(1) 「建築物の敷地面積の最低限度」の概要

- ・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
- ・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。



建築物の敷地

(2) 条例の改正理由

- ・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組み

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

居住誘導区域

誘導区域内
の建物容積

公共交通
による連携

都心周辺部
都心部

生活地区
地域拠点

戸建て住宅等の供給

市街化区域

都市機能誘導区域

工場

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~)

市街化調整区域

自然共生区域

働く場の創出

工場

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~)

今回

エ 建築物の敷地面積の
最低限度の規制緩和!!
(R4.8~予定)

(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㎡(約48坪)	100㎡(約30坪)
市街化区域以外の区域 ※1	180㎡(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㎡の根拠

- ・豊かな住生活に必要な住宅面積：100㎡ (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㎡ ÷ 建蔽率50% ÷ 総2階 = 100㎡
- ・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㎡

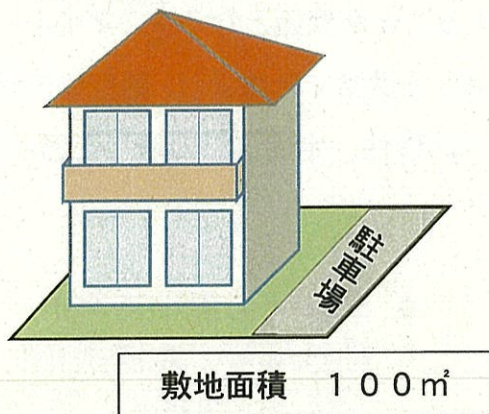
※2：長崎市の単独世帯を除く1世帯あたりの人員 約3人 (国勢調査)

■ 敷地面積100㎡の建物配置・建物間取りのイメージ図

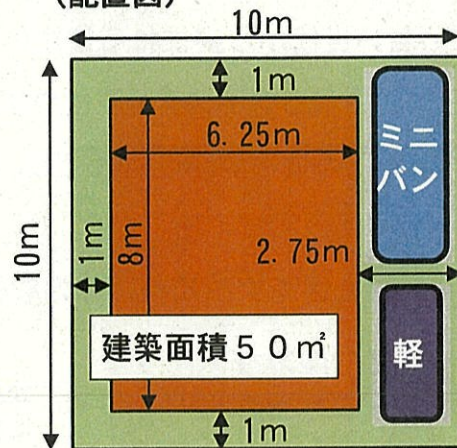
(建物配置)

- ・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)

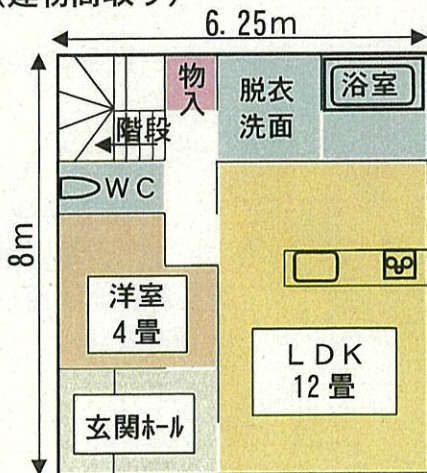
(立面図)



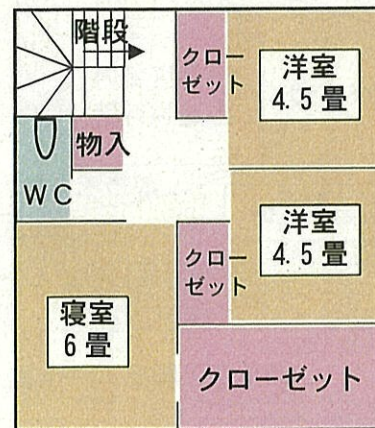
(配置図)



(建物間取り)



(1階 50㎡)



(2階 50㎡)

延床面積 100㎡

(4) 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

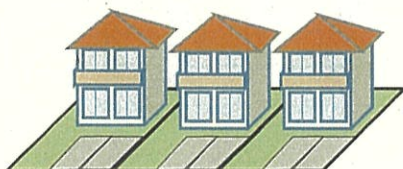
■近年の住宅地の取引価格の一例（出典：国土交通省不動産取引価格情報より抜粋）

所在地	単価	参考：土地の広さが 160 m ² の場合
長崎市 みなと坂	6.4 万円/m ² (21 万円/坪)	1,024 万円
長与町 吉無田郷（長与駅周辺）	6.2 万円/m ² (21 万円/坪)	992 万円
時津町 久留里郷（鳴北中周辺）	6.1 万円/m ² (20 万円/坪)	976 万円
諫早市 永昌町（諫早駅周辺）	5.8 万円/m ² (19 万円/坪)	928 万円
大村市 武部町（大村駅周辺）	4.3 万円/m ² (14 万円/坪)	688 万円

■土地の広さが500 m²（約150坪）の場合

約3宅地

敷地面積 160 m²（約48坪）



約5宅地を供給可能

敷地面積 100 m²（約30坪）



(5) 条例の改正内容（長崎市開発許可に関する条例新旧対照表）

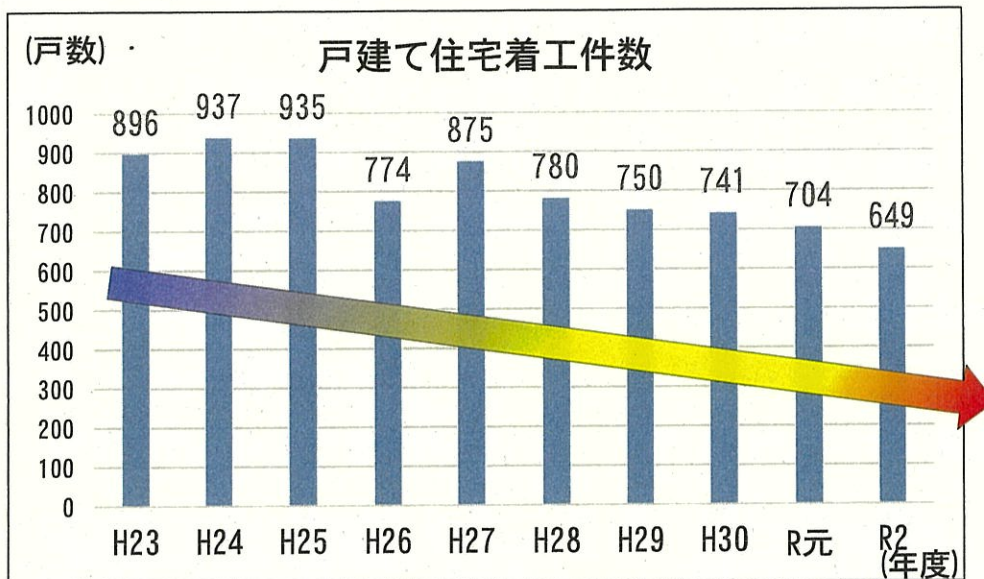
改正前	改正後（案）
<p>（開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度）</p> <p>第5条 法第33条第4項の規定により条例で定める開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。ただし、地区計画により建築物の敷地面積の最低限度が定められているとき又は次の各号に掲げる面積によることが困難であると市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(1) 市街化区域 160 平方メートル</p> <p>(2) 市街化区域以外の区域 180 平方メートル</p>	<p>（開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度）</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 100 平方メートル</p> <p>(2) 市街化区域以外の区域 100 平方メートル</p>

(6) 今後のスケジュール (予定)

- ・ 令和4年3月 長崎市議会建設水道委員会 所管事項調査 (事前説明)
- ・ 令和4年3月～ 関係団体への説明
- ・ 令和4年6月 長崎市議会建設水道委員会 条例の一部改正に係る議案上程
- ・ 令和4年8月1日 条例の施行

(7) 参考資料

①戸建て住宅の着工件数は、過去10年間で約28%減

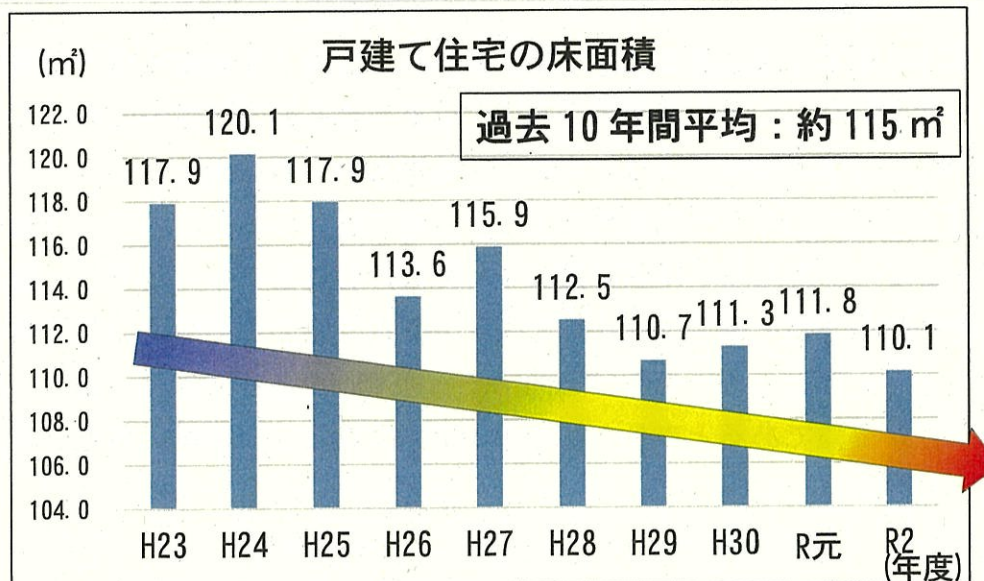


■ 出典：政府統計 (住宅着工統計)

②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)

③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50年3人～5人世帯の合計) → 67% (平27年3人～5人世帯の合計)

④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

⑤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

2 過疎地域指定に伴う三和地区市営住宅の取扱い変更について

(1) 過疎地域指定の経緯

令和2年国勢調査の結果、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法の規定に基づき、三和地区が過疎地域指定要件に該当することとなったため、公示予定の令和4年4月1日から、同地区が過疎地域に指定されるもの。

過疎地域指定要件（人口要件及び財政力要件の双方を満たす必要あり）

【人口要件】

平成7年（1995年）～令和2年（2020年）の25年間の人口減少率において
人口減少率 23%以上 ⇒ 三和地区 23.2%

【財政力要件】

現在の市町村の財政力指数において
全国市の平均 0.64 以下 ⇒ 長崎市 0.59

(2) 三和地区の市営住宅における取扱い変更内容

ア 入居資格における収入要件等の緩和

事項	現 状	過疎地域指定後
収入要件 (月額収入上限)	原則階層（一般入居者の世帯） 139,000 円 裁量階層（高齢者世帯等） 186,000 円	裁量階層（過疎地域の入居者） 259,000 円
同居親族要件	現に同居し、又は同居しようとする親族があること。	現に同居し、又は同居しようとする親族がない場合においても、同居要件を具備する者とみなす。

イ 対象住宅

上記アの要件が緩和される市営住宅は、次のとおり。

蚊焼住宅、為石住宅、須浜第1住宅、宮崎第1住宅、牟田尻住宅

(3) 入居者等への周知

令和4年3月から、市のホームページ、テレビ、ラジオ、SNS、市営住宅全戸配布広報紙、定期募集時の入居申込案内書などで、順次周知予定。

(4) 位置図

(入居資格要件緩和対象住宅)

