

# ゆとりある宅地のあり方について

第17回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成18年9月27日

国土交通省 土地・水資源局

	ページ
1 住生活基本計画（全国計画）における「宅地規模」に関する目標等 . . .	2
2 宅地面積の現状 . . . . .	3
3 宅地の細分化と問題点 . . . . .	9
4 宅地面積に関する基準 . . . . .	12
5 ゆとりある宅地供給等の取組事例 . . . . .	21
6 宅地規模のモデルスタディ . . . . .	24
7 政策の方向性等 . . . . .	28

# 1 住生活基本計画（全国計画）における「宅地規模」に関する目標等

2

【住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）抜粋】

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的施策

目標2 良好な居住環境の形成

安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、別紙2の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指す。

基本的施策

●建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並みや景観、住宅市街地における緑等の維持及び形成を図る。

別紙2 居住環境水準

1 居住環境水準の項目（地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素）

(2) 美しさ・豊かさ

市街地の空間のゆとり・景観

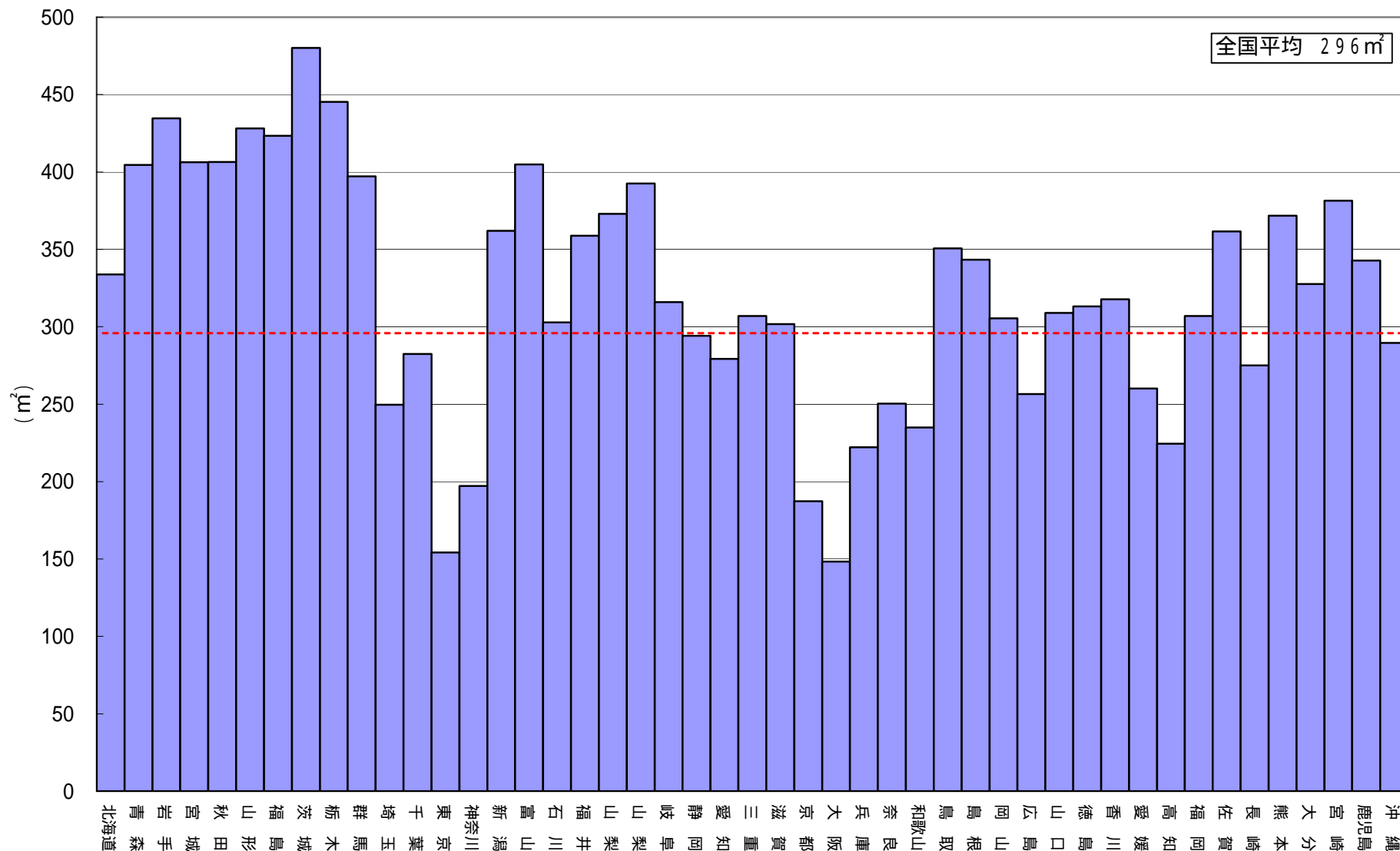
住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

2 居住環境水準の指標（地方公共団体において基本的な計画を策定する際に、目標を定めるための具体的な尺度となるものの例）

項目	指標
(2) 美しさ・豊かさ 市街地の空間のゆとり・景観	・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率

# 都道府県別宅地面積（ストック H15年）

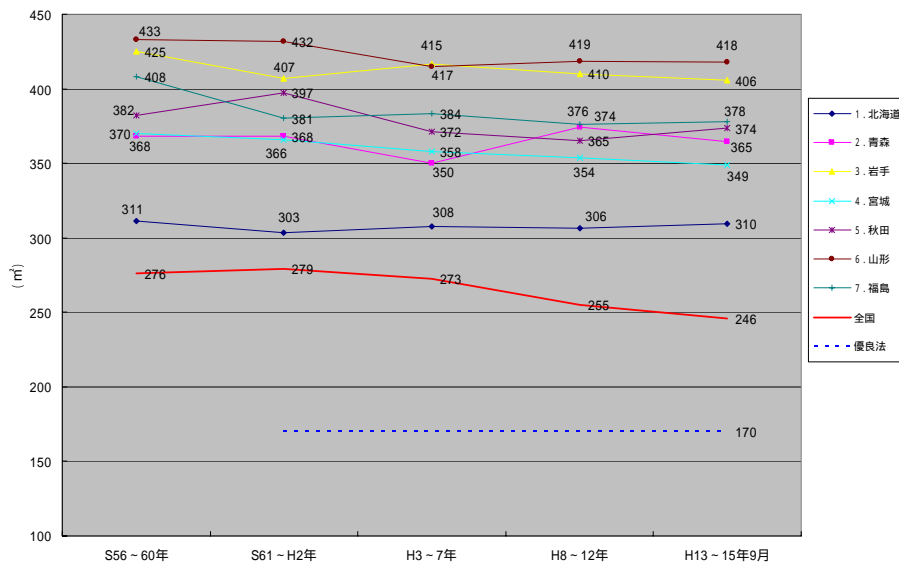
持ち家・一戸建て住宅における宅地規模の全国比較



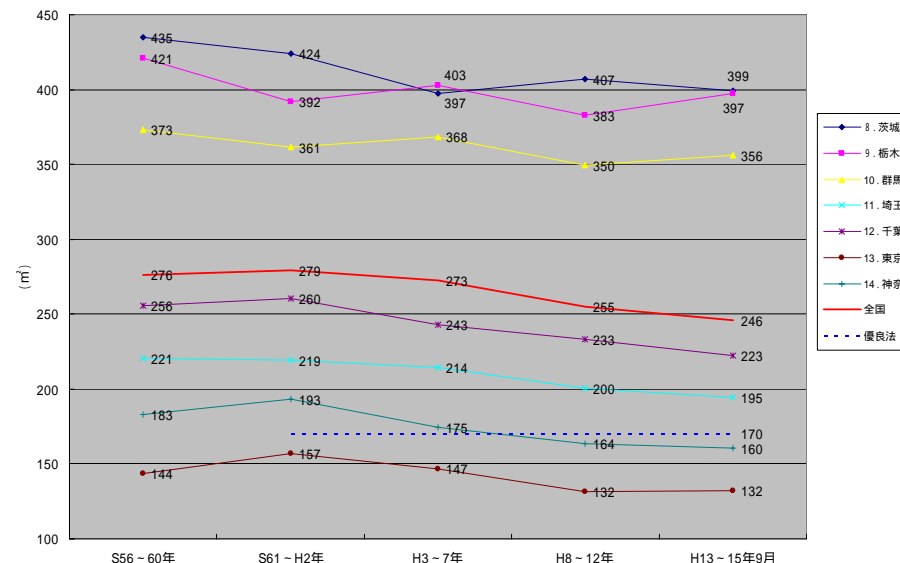
# 都道府県別宅地面積（取得時期別）

近年、全国的には、S61～H2取得をピークとして減少傾向にある。  
 都道府県別に見ると、全国平均を下回る都府県（土地取引件数が多い）における傾向が、全国平均の数値に影響を及ぼしていることが見受けられる。ただし、北関東や近畿圏において、最近、増加傾向にある府県も存在する。

北海道・東北（持ち家・一戸建て）

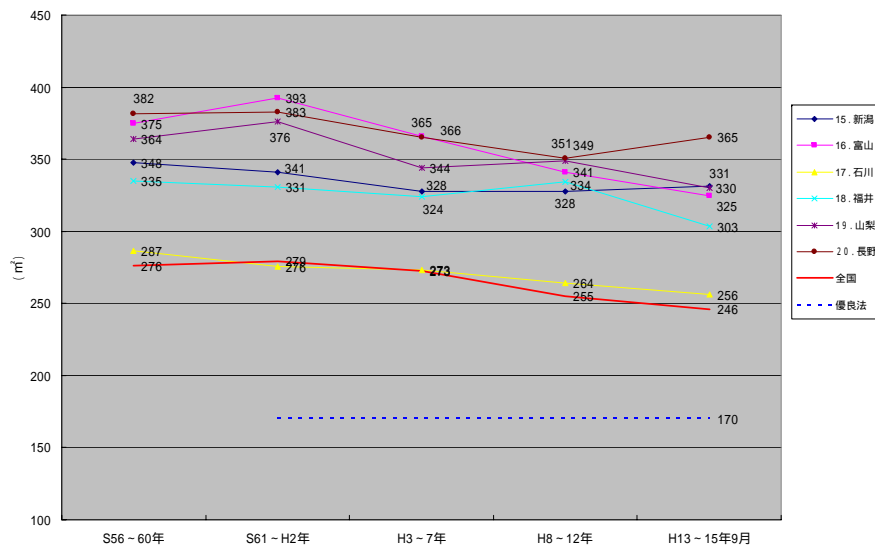


関東（持ち家・一戸建て）

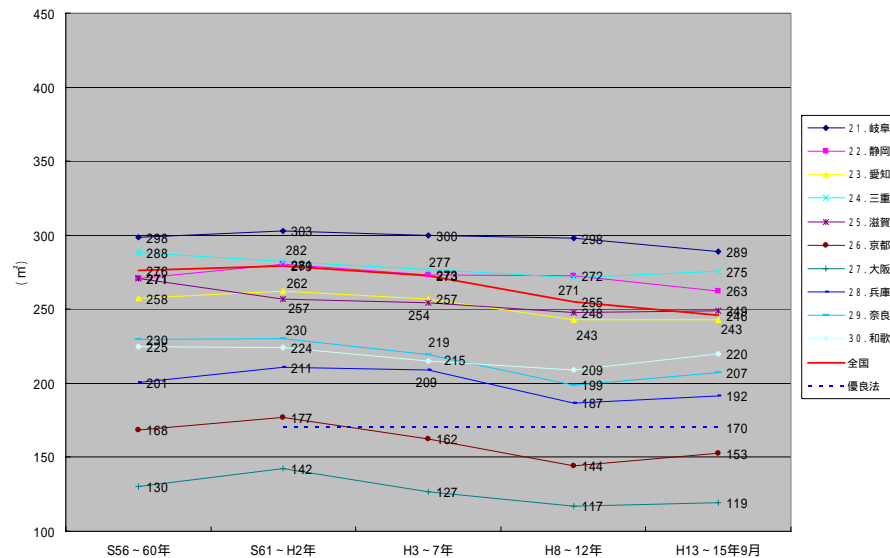


# 都道府県別宅地面積（取得時期別）

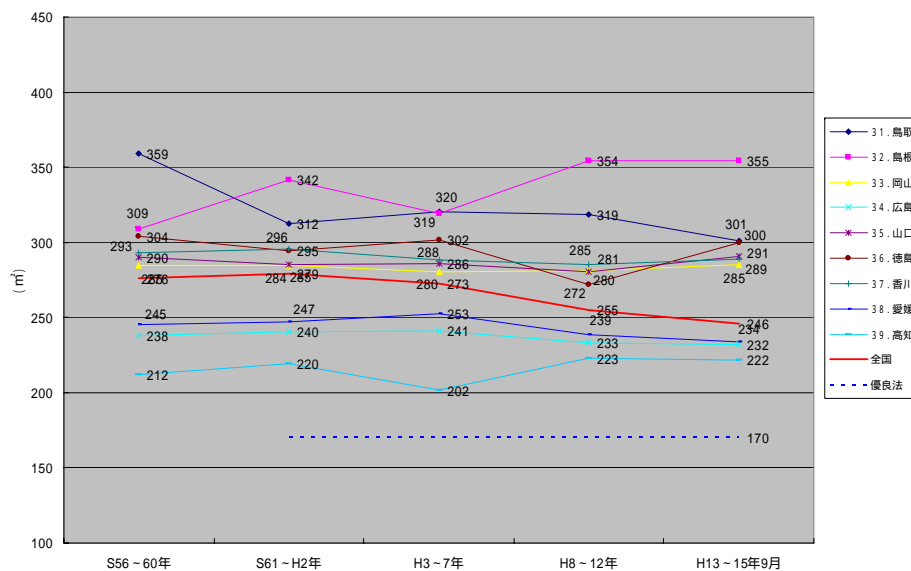
北陸・甲信越（持ち家・一戸建て）



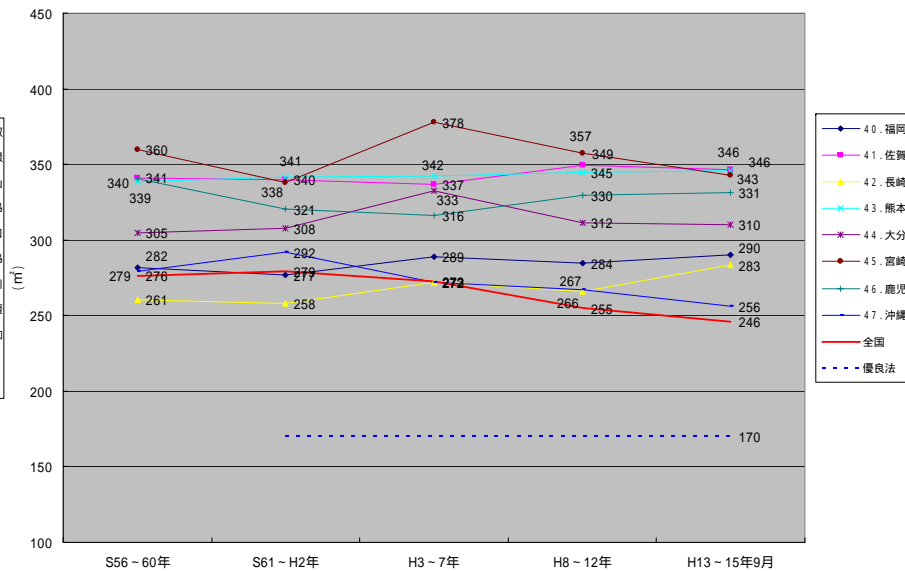
中部・近畿（持ち家・一戸建て）



中国・四国（持ち家・一戸建て）

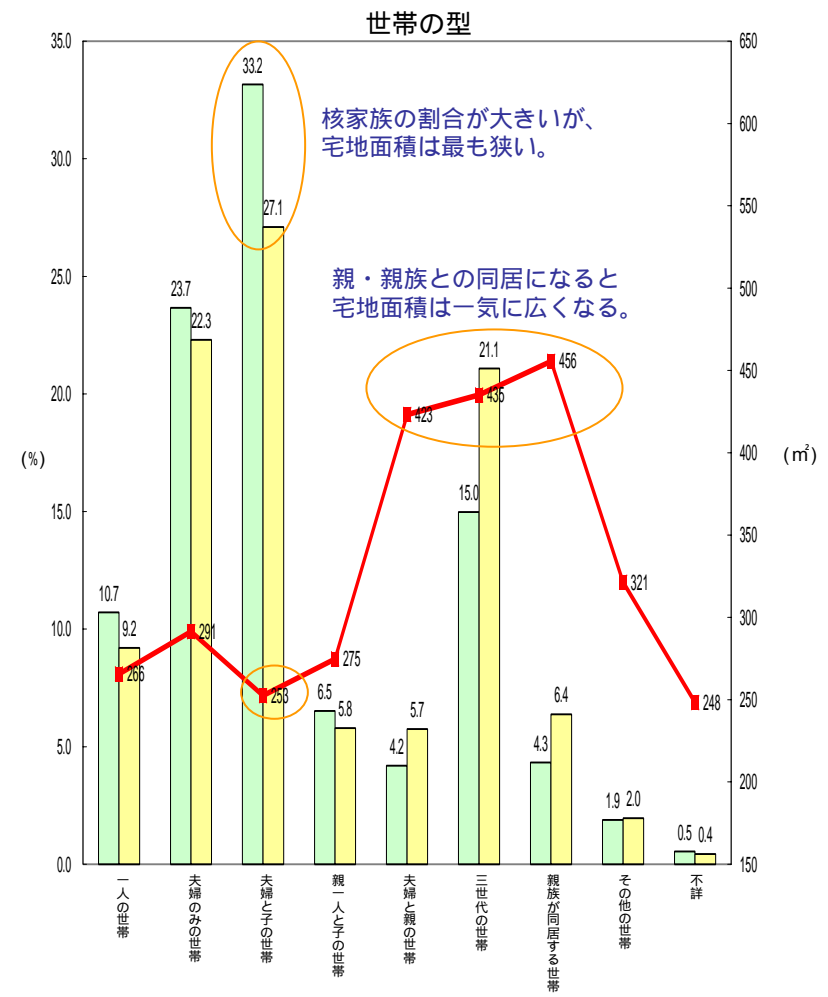
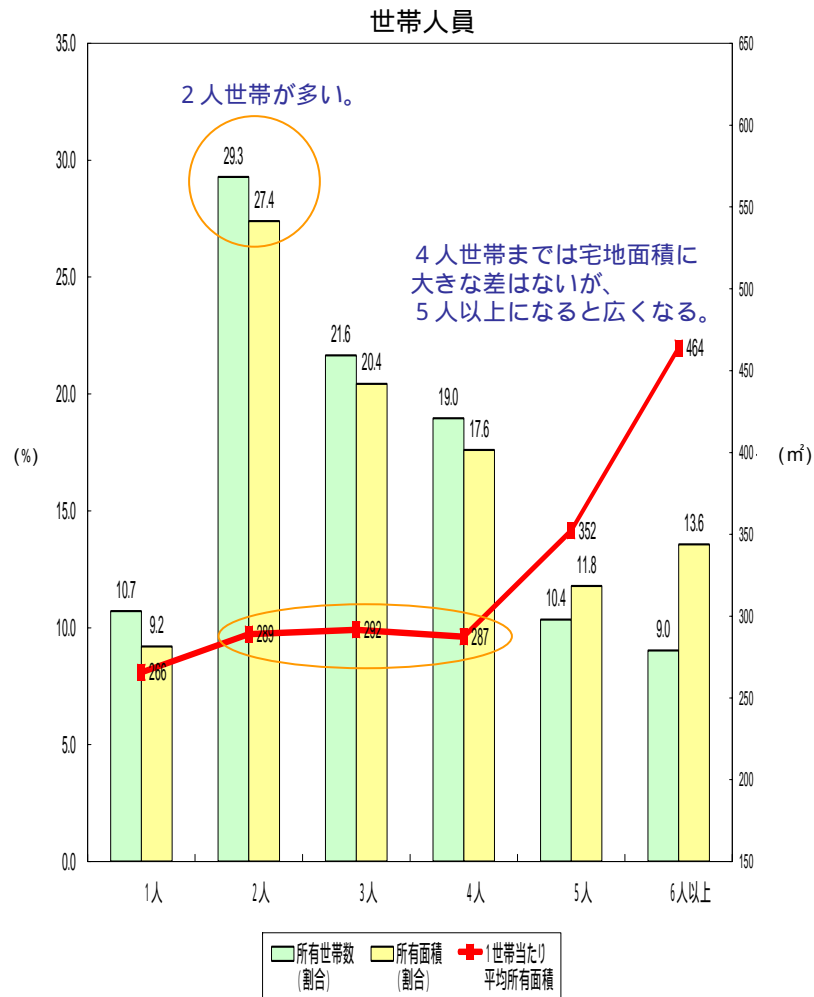


九州・沖縄（持ち家・一戸建て）

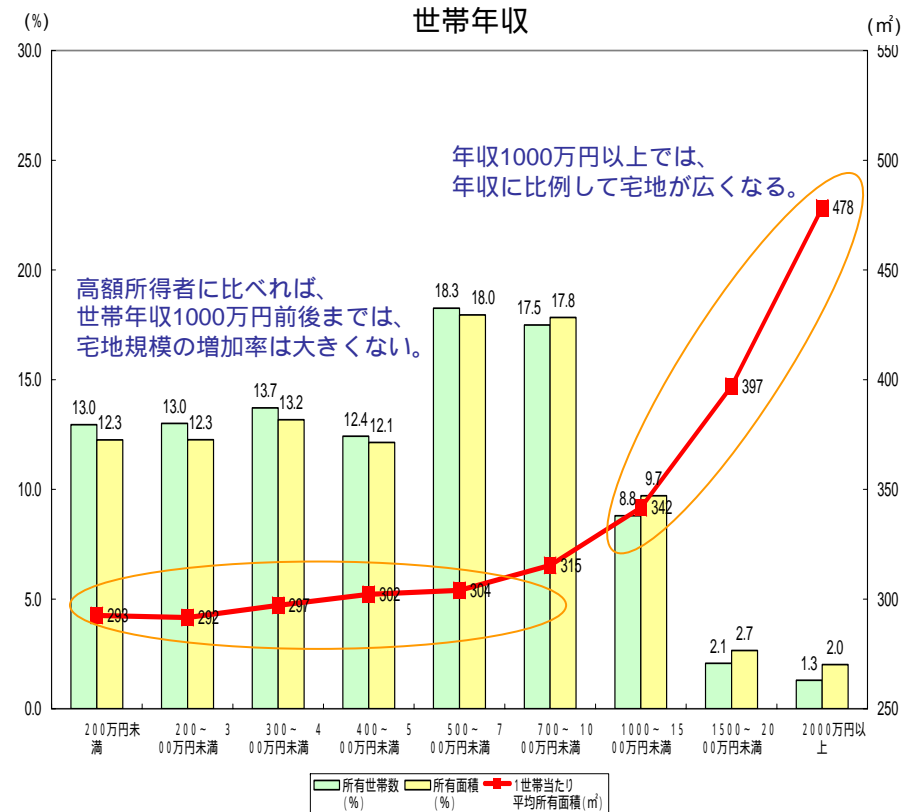
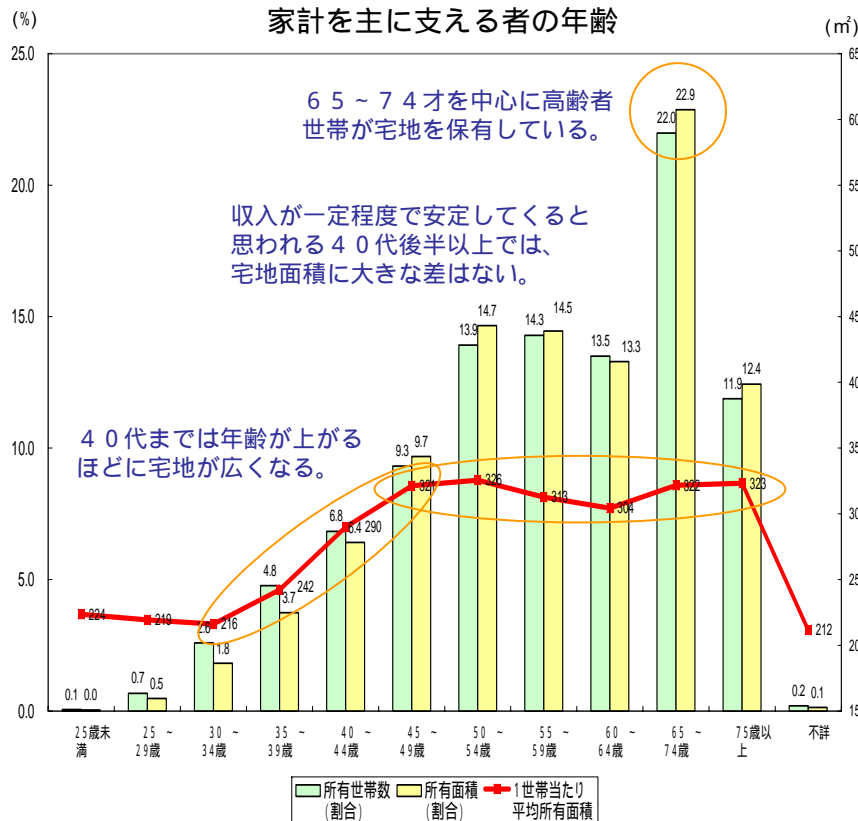


# 世帯人員及び世帯の型別

2～4人世帯では宅地面積に大きな差がないが、5人以上になると急に広くなる  
 二人世帯が保有している宅地が最も多い  
 核家族（夫婦と子の世帯）の割合が最も大きい、宅地面積は最も狭い  
 三世帯居住等における宅地面積は広い

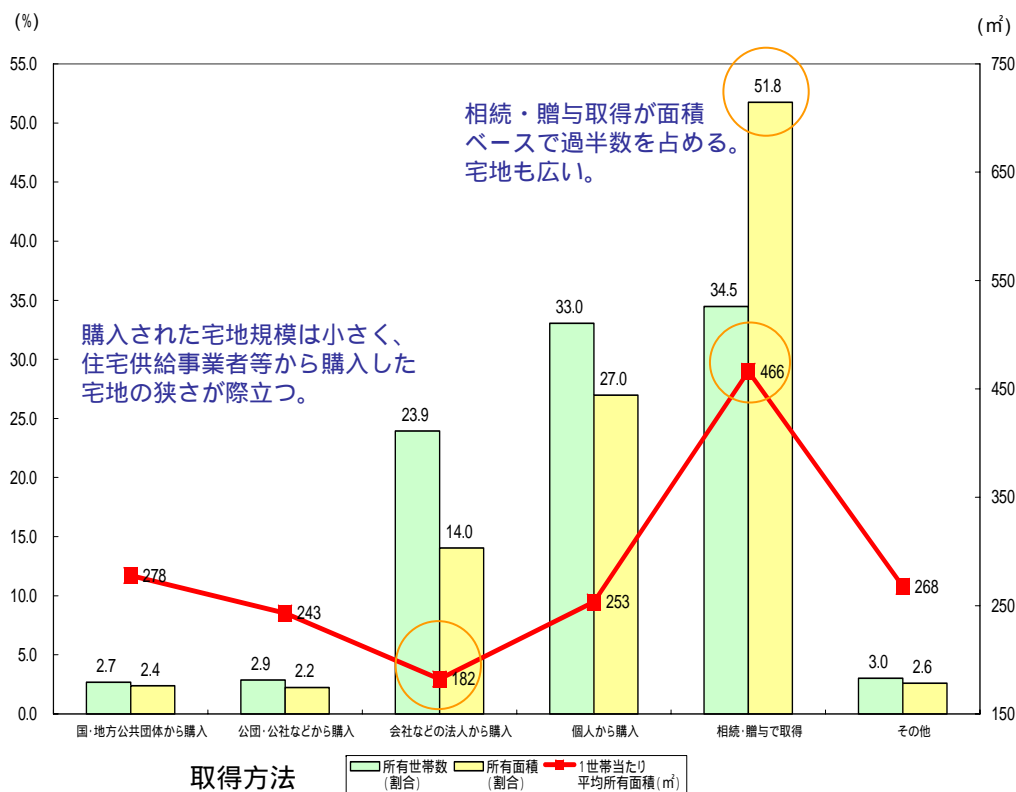


60、70歳代を中心に、高齢者世帯が多くの宅地を保有している  
 世帯主が45歳以上の世帯の保有する宅地では、年齢別に見ても広さに大きな差はない  
 世帯年収が多いほど宅地規模が大きくなるが、その傾向は1,000万円以上で顕著である





購入された宅地は、相続・贈与された宅地に比べて狭くなっている  
特に会社などの法人（住宅供給事業者）から購入された宅地が狭い



### まとめ

世帯主年齢が40代前半までの  
子育て核家族世帯で、  
年収が1千万円に満たない世帯が  
一戸建てを購入した場合

相対的に規模の小さい宅地に居住

### 3-1 宅地の細分化の現状

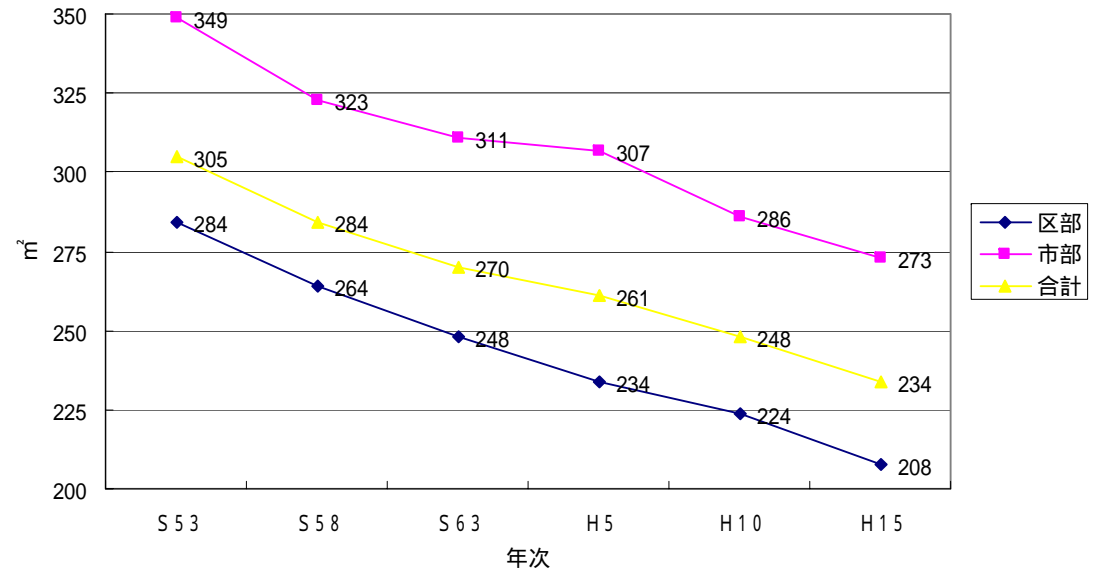
#### 宅地細分化の現状

東京都における個人宅地所有者  
一人当たりの宅地面積の推移

一人当たりの宅地面積は減少し続け、  
25年間で約7～8割の規模に縮小

S53年を100とした場合のH15年の指数

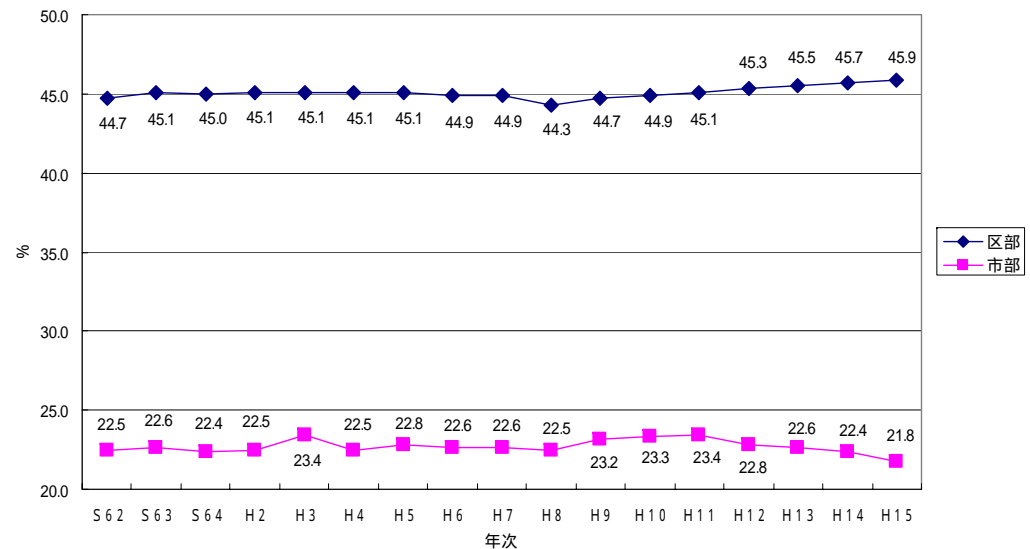
}	区部	100	73
	市部	100	78
	合計	100	77



東京都における小規模個人宅地  
(100㎡未満)所有者数割合の推移

100㎡未満の個人宅地を所有する者の  
割合は、市部では減少しつつあるが、  
区部では微増傾向にある。

とくに目黒区、大田区、世田谷区で10%以上増加  
(S63年からH15年の増加率)



いずれも「敷地の細分化の実態等に関する調査報告書」(平成17年3月 国土交通省土地・水資源局)よりデータ引用

### 3-1 宅地の細分化の現状

#### 宅地細分化の現状

#### 世田谷区M地区における宅地細分化の状況

1970年代では200㎡から500㎡の中規模宅地が半数近くを占めていたが、1980年代以降は100㎡から200㎡の標準宅地が主流となっている。

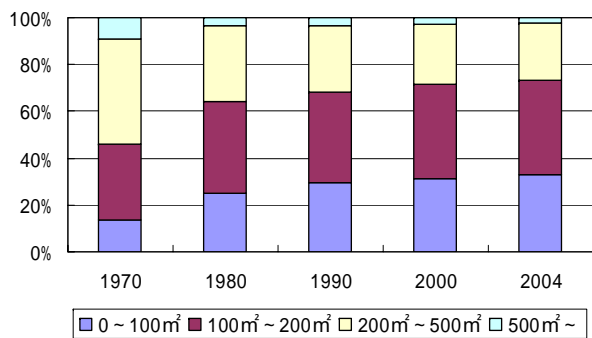
小規模宅地の増加が顕著であり、1970年と比較して、2004年における小規模宅地の占める割合は約2.5倍に増加している。

地区データ

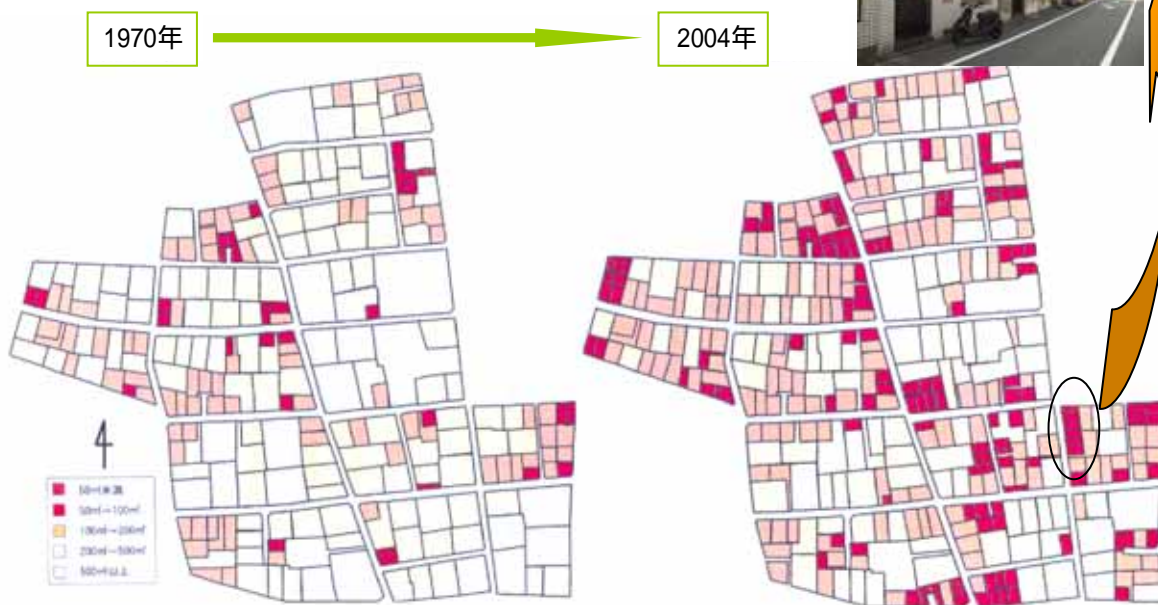
- ・世田谷区の一部
- ・大部分が第一種低層住居専用地域 (容積率150%、建ぺい率60%)
- ・最低宅地面積規制70㎡(用途地域)
- ・人口:17,754人、世帯数:9,979世帯  
人口密度98.8人/ha(2005年)

規模別宅地数とその割合の推移

	小規模	標準	中規模	大規模
	0～100㎡	100㎡～200㎡	200㎡～500㎡	500㎡～
1970	33 13.4%	81 32.8%	110 44.5%	23 9.3%
1980	87 25.1%	135 39.0%	112 32.4%	12 3.5%
1990	111 29.7%	144 38.5%	107 28.6%	12 3.2%
2000	122 31.4%	156 40.1%	100 25.7%	11 2.8%
2004	133 32.9%	163 40.3%	98 24.3%	10 2.5%



1970年と2004年における宅地面積の様子



宅地細分化の問題点

(1) 安全・安心

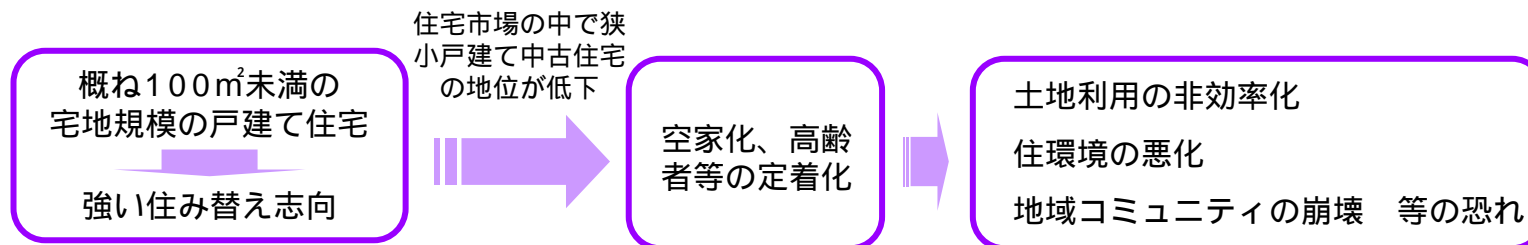
延焼の危険性が増大  
避難、消防活動が困難

(2) 美しさ・豊かさ

緑被率が低下  
日照、採光、通風等の確保が困難  
良好な街並みの維持が困難

(3) 持続性

定住志向の低下



近隣地域の資産価値の低減



## 4-1 法律に基づく最低宅地面積の規制

法律	新住宅市街地開発法	大都市における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法	優良田園住宅の建設の促進に関する法律
成立	S 3 8 年	S 6 3 年	H 1 0 年
該当条文	法 § 2 1 規則 § 1 1 - 1 2	法 § 4 - 4 規則 § 4 - 1、2	法 § 2 - 1 規則 § 1
最低宅地面積	1 7 0 m <sup>2</sup> (ただし、地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合には、1 5 0 m <sup>2</sup> )	1 7 0 m <sup>2</sup> (ただし、地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合には、1 5 0 m <sup>2</sup> )  かつ、平均 2 0 0 m <sup>2</sup>	3 0 0 m <sup>2</sup>
目的	人口の集中の著しい市街地の周辺地域における住宅市街地の開発に関し、新住宅市街地開発事業の施行その他必要な事項について規定することにより、健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図り、もつて国民生活の安定に寄与すること	大都市地域において一の都府県の区域を超える広範な地域に及ぶ著しい住宅地需要が存していることにかんがみ、優良な宅地開発を促進するための緊急の措置を講ずることにより、良質な住宅地の円滑な供給を図り、もつて大都市地域における住民の生活の安定と当該地域の秩序ある発展に寄与すること	多様な生活様式に対応し、かつ、潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅が求められている状況にかんがみ、農山村地域、都市の近郊等における優良な住宅の建設を促進するための措置を講ずることにより、健康的でゆとりのある国民生活の確保を図ること
対象地域	人口の集中の著しい市街地の周辺地域	広範な地域に及ぶ著しい住宅地需要が存している大都市地域	農山村地域、都市の近郊等
実績	3 8 地区 約8,900ha、約100万人 (計画面積、計画人口)	4 0 地区 約44,000戸(計画)	基本計画策定：3 1 市町村 建設計画策定：1 1 市町村、3 0 2 戸

大都市地域及び市街地周辺地域における  
優良な宅地、居住環境の良好な住宅地

1 7 0 m<sup>2</sup>

農山村地域及び都市の近郊等における  
潤いのある豊かな生活を営むことができる住宅

3 0 0 m<sup>2</sup>

対象地域：人口の集中の著しい市街地の周辺の地域における住宅市街地（新住法）及び、大都市地域（優良法）

新住法

S 6 1 年 新住法改正時の通達

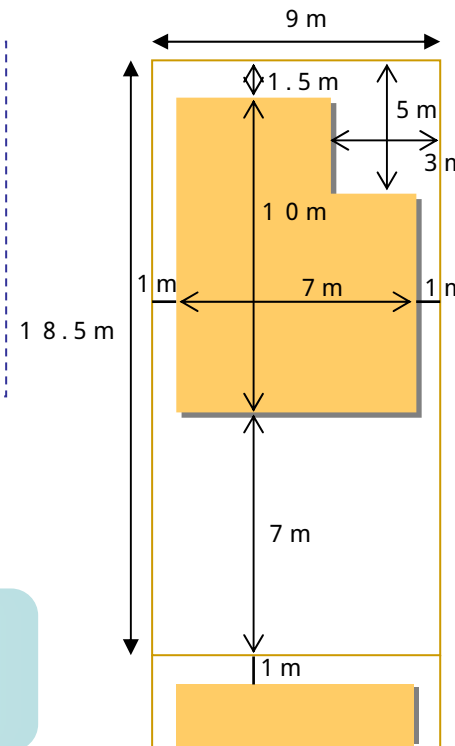
住宅は二階建住宅が主流となり、平屋建住宅が多くみられた立法当時に比べより少ない宅地の面積で良好な居住環境を確保することができること  
住宅の防火性能が向上していること

200㎡ 170㎡に引き下げ

優良法

居住面積：123㎡（二階建）  
4人世帯の一般型誘導居住面積  
駐車スペース：1台（3m×5m）  
境界との距離  
北（玄関）：1.5m  
東西：1m  
日照条件：冬至日4時間  
南北隣棟間隔8m

9m×18.5m=166.5㎡ 170㎡



4人世帯の一般型誘導居住面積を基準とし、  
諸条件を最低限度に満たす広さを有するものを良好な宅地と設定

優良田園住宅法

対象地域：農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域

潤いのある豊かな生活を営むことができる規模であること  
住宅事情を踏まえて、将来のあるべきひとつの住宅像を示し、それを目指す者に対して政策支援することを宣言する法律という正確を有すること

全国の平均宅地面積以上の規模

||

300㎡

余裕のある宅地への意識付けの意味を込めて、平均宅地面積を超える広さを有するものを良好な宅地と設定

### 用途地域による最低宅地面積規制

1990年代に横浜市、川崎市などの地方公共団体において、用途地域による最低宅地面積の規制を導入。平成16年には、東京都における用途地域の見直しに伴い12市区(5区+7市)において導入され、その後、平成18年に札幌市において導入されるなど、広がりを見せつつある。

最低宅地面積(m <sup>2</sup> )	60	70	80	85	100	110	120	125	150	165	180	200
設定自治体数	2区	5区	3区	1区	7区市	1市	6市	3市	3市	42市町	11市町	50市町
主な自治体	・23区内				・23区内 ・都内市 ・横浜市 ・川崎市	・東大和市	・都内市	・横浜市 ・川崎市		・横浜市 ・札幌市	・静岡県内市町 ・福岡県内市町	
(容積率, 建ぺい率)の例	(200, 60)	(100, 50)	(100, 50)	(80, 40)	(80, 40)	(100, 50)	(80, 40)	(80, 40)	(60, 40)	(60, 40)	(100, 60)	(60, 40)

(平成17年度末時点、国土交通省調べ)

都市の規模毎に最低宅地面積の  
設定値が異なる

100m<sup>2</sup>未満

23区内

100~125m<sup>2</sup>

都内市・  
政令指定都市等

150~200m<sup>2</sup>

主に地方都市

#### 最低宅地面積規制の目的

##### 一定の建築面積の確保

東京都23区内を中心に、40m<sup>2</sup>前後の建築面積を確保するための最低宅地面積が、建ぺい率ごとに設定されている。

##### 宅地の細分化の防止

政令指定都市等において、100~125m<sup>2</sup>を最低宅地面積に設定。200~250m<sup>2</sup>程度を下回る宅地においては分割不可能となるため、一定規模以下への宅地の細分化を防止する効果がある。

##### 比較的良好な居住環境の維持

150~200m<sup>2</sup>程度の宅地面積を確保することで、居住面積の確保と比較的余裕のある外部空間が形成される。

##### 一定の住宅床面積の確保

「最低100m<sup>2</sup>の住宅延べ床面積が確保できる宅地面積」のように、一定の床面積を確保するという観点から最低宅地面積が設定されている事例もある。

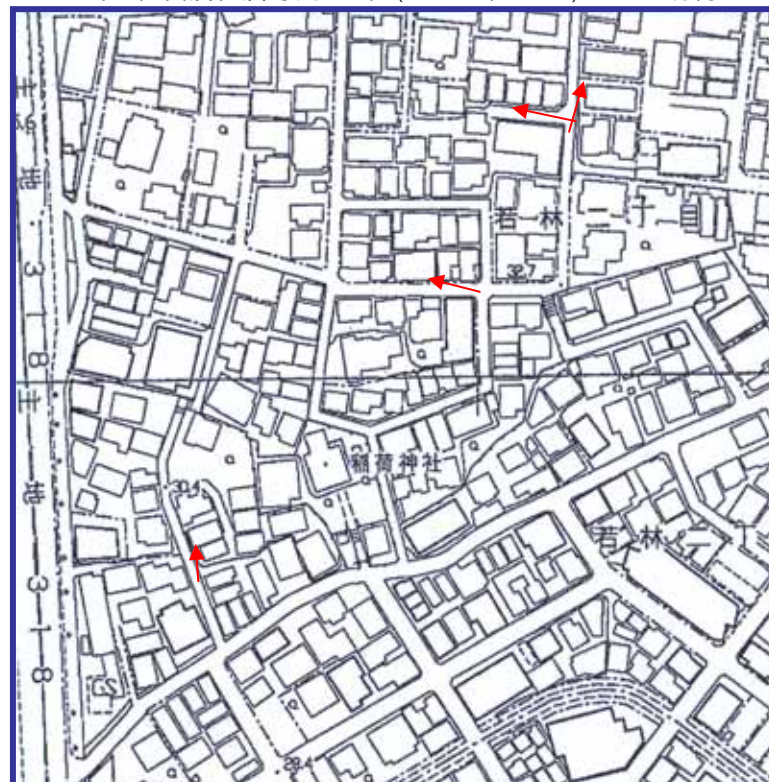
東京都世田谷区

第1種及び第2種低層住居専用地域に最低宅地面積を設定  
建ぺい率と最低宅地面積の指定により、建築面積約40㎡を確保

建ぺい率	容積率	用地地域	最低宅地面積	建築面積	延床面積	地域面積
4.0%	8.0%	第1種低層住居専用地域	10.0㎡	4.0㎡	8.0㎡	259.9ha
5.0%	8.0%		8.0㎡	4.0㎡	6.4㎡	1,723.5ha
6.0%	15.0%	第1種低層住居専用地域	7.0㎡	4.2㎡	12.0㎡	228.2ha
		第2種低層住居専用地域			10.5㎡	66.0ha
	第1種低層住居専用地域	6.4ha				
	第2種低層住居専用地域	41.6ha				

> 世田谷区では昭和55年から細分化を防止する行政指導を行って  
 きており、平成15年の用途地域の見直しに併せて、第1種及び  
 第2種住居専用地域内に最低宅地面積規制を導入。  
 > 一定規模以上の宅地を確保することにより、一定の建築面積を確  
 保するとともに、狭小宅地化を防止することで、住環境の保全やゆ  
 とりある住宅地の誘導等を推進。  
 > 加えて、木造住宅密集市街地に対応した地区計画等、52の地区  
 計画が策定済みである等、地域特性に即したルールづくりが行われ  
 ている。

第1種低層住居専用地域（15.0%、6.0%）7.0㎡規制





# 事例 一定の延床面積の確保 + 宅地の細分化の防止

## 横浜市

用途地域の見直しによる容積率の緩和と併せて最低宅地面積規制を導入  
 「最低100㎡の住戸規模が確保できる宅地面積」を最低宅地面積に設定

用途地域	容積率	最低宅地面積	延床面積
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	60%	165㎡	99㎡
	80%	125㎡( )	100㎡
	100%	100㎡	100㎡

➤昭和40年代後半に宅地の細分化による小規模宅地での建て売り分譲が目立って増加したため、横浜市では戸建て分譲住宅に対して100㎡以上の宅地とするように指導を行ってきた。  
 ➤平成4年の都市計画法等の改正を受けて容積率の緩和を行うとともに、改正時に同時に導入された最低宅地面積規制を取り入れ、平成8年に第1種・第2種低層住居専用地域全域に最低宅地面積規制を設定。

ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業地区は165㎡

- ・昭和40年代の公団による分譲戸建て住宅地 = 300㎡強
- ・150㎡規制では分割可能になってしまう
- ・200㎡では横浜市の地価や立地特性等を勘案すると過大
- ・従前の行政指導との継続性

165㎡

- ・中間値を設定
- ・現状250㎡未満の宅地を分割不可能へ
- ・従前の行政指導との継続性

125㎡

- ・横浜市の平均世帯人員(当時) = 3.1人  
3人世帯一般型誘導居住水準 = 98㎡
- ・過去5年(当時)の平均床面積 = 105~130㎡
- ・過去3年(当時)の容積率違反戸建て住宅の平均床面積 = 約100㎡
- ・従前の行政指導との継続性

100㎡



## 4-3 地方公共団体による規制 ~ 地区計画

## 地区計画による最低宅地面積規制

全国約2,400の地区計画において最低宅地面積を設定

都道府県	60以上 80未満	80以上 100未満	100以上 125未満	125以上 150未満	150以上 165未満	165以上 200	200以上 225未満	225以上 250未満	250以上 300未満	300以上 400未満	400以上 500未満	500以上 1000未 満	1000以 上	計	地区計 画総数
宮城			2			17	22		6	20	2	5	8	82	113
東京都	17	22	58	89	40	51	7		1	2				287	448
神奈川県			27	18	43	27	21	2	5	12	1	13		169	246
新潟						10	18	2	9	2	1	5	2	49	102
広島					1	49	4							54	110
全国	22	112	341	320	500	779	727	79	75	102	19	58	43	2,362	4,034

...最多区分

...次点区分

旧再開発地区計画を除く

地域の状況に応じた最低宅地面積の規制が行われている

それぞれの文章は地区計画の目標より抜粋・編集

## 優良田園住宅

ゆとりある緑豊かな田園景観と調和した良好な魅力あるまちづくり

500㎡：横曽根・小猿屋・荒屋地区（新潟県上越市）  
300㎡：品井沼地区（宮城県松島町）等

## 市街化調整区域

既存集落の営農条件との調和に配慮しつつ、ゆとりある良好な住環境をもった住宅地を形成

250㎡：滝谷地区市街化調整区域（新潟県長岡市）等

## 地方都市郊外

戸建て専用住宅を中心に、閑静な落ち着いたある住宅地を形成

200㎡：泉パークタウン高森東地区（宮城県仙台市）  
180㎡：仙台南ニュータウン地区（同上）等

いずれも建築協定から地区計画へ移行

## 区画整理地区

地区の特性に応じた良好な建築物等の誘導を行い、住宅地にふさわしい良好な居住環境を形成

165㎡：仁保南地区（広島県広島市）  
港北ニュータウン中央地区（神奈川県川崎市）等

いずれも土地区画整理事業地区

宅地の細分化  
防止地区

宅地の細分化、土地利用の混在等による住環境の悪化を防止することにより、地域の良好な住環境の維持・向上

130㎡、160㎡：玉川田園調布1・2丁目地区（東京都世田谷区）等

木造住宅  
密集市街地

土地利用の適正化、道路の整備、建築物の不燃化の促進、オープンスペースの確保等

60㎡、80㎡：北沢3・4丁目地区（東京都世田谷区）等

## 事例 比較的良好な居住環境の維持

18

## 八幡西区鉄竜2丁目

最低宅地面積を180㎡に設定し、現状の良好な居住環境を維持

規制手法	地区計画(八幡西区鉄竜二丁目地区地区計画)
所在地	北九州市八幡西区
住宅地の規模	約7.5ha
区画数、世帯数	252戸
建設時期	平成4年～
建ぺい率、容積率	60%、200%(第1種中高層住宅専用地域)
最低敷地面積	180㎡
設定理由	宅地開発時の敷地規模の維持

- 昭和30年代に大規模社宅として高層住宅が建設され、非常に活気のある街であったが、昭和50年代には産業構造の転換や企業の合理化による移転等により居住者が減少、平成に入ると大半が未利用地化する状況にあった。
- 未利用地化した社宅跡地の活性化を目的に、平成4年から官民一体となり住宅市街地総合整備事業に着手、地区計画を定め良好な住宅地の開発を行っている。

## 地区計画の内容

最低宅地面積180㎡  
住宅、その他公益上  
必要な建築物に限定  
建ぺい率60%  
容積率120%

生け垣、植栽に限定  
道路境界線まで1.5m  
隣地境界線まで1m  
建築物の高さ10m以内



建築協定による最低宅地面積規制

建築協定により最低宅地面積を設定している例

	80以上 100未満	100以上 120未満	120以上 150未満	150以上 165未満	165以上 200未満	200以上	計	宅地の細分 化を禁止	宅地規制を 実施する総数		建築協定数
横浜市	1	5	17	20	20	5	78	81	159	89.3%	178
京都市		12	11	13	3	10	59	1	60	87.0%	69
神戸市				10	3		13	40	53	48.6%	109
福岡市					2	4	6	7	13	32.5%	40

...最多区分
  ...次点区分

## 披露山庭園住宅

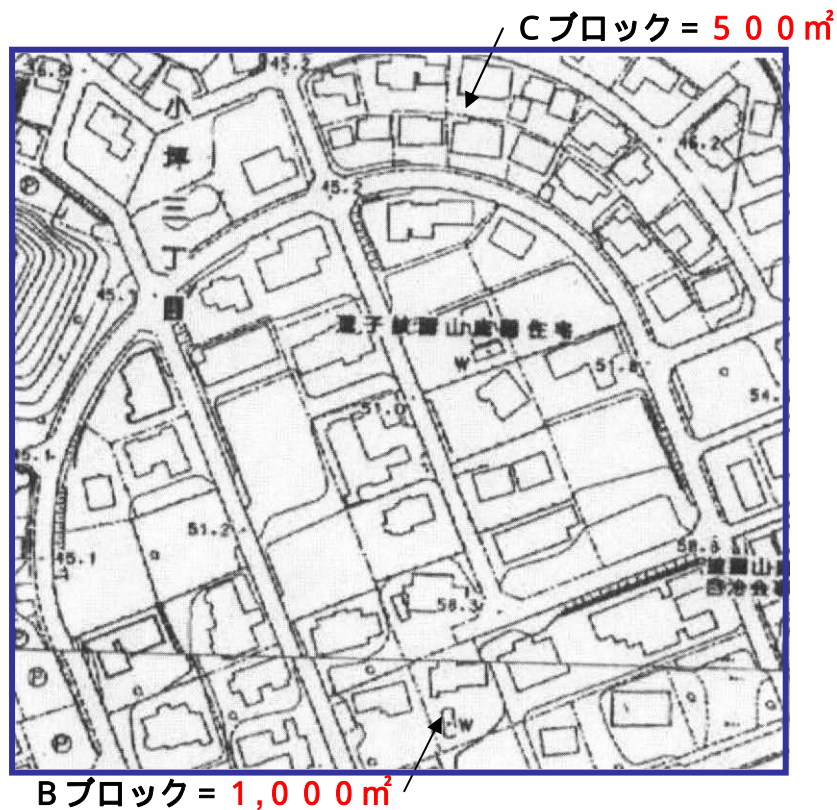
- ・ 建築協定により宅地購入時の広さからの分割を禁じ、500㎡以上のゆとりある宅地を確保
- ・ 建築協定等で決められた内容に基づく審査等を、建築専門家に委託

規制手法	建築協定(逗子披露山庭園住宅地区建築協定)
所在地	神奈川県逗子市小坪
住宅地の規模	約17.8ha
区画数、世帯数	210区画、約180世帯
建設時期	1969年～
建ぺい率、容積率	20%、40% 40%、60%
最低敷地面積	敷地の細分化を禁止(平均敷地面積500㎡または1,000㎡)
設定理由	宅地開発時の敷地規模の維持

- 開発者が建築協定付きで販売。
- 1985年に団地管理組合を設立
- 1995年に建築協定を再度締結。

## 建築協定の内容

- 区画分割の禁止
- 一戸建て専用住宅限定
- 道路境界線まで3mまたは5m  
土留め、擁壁高さは1m以内
- 建ぺい率は20%または40%
- 宅地の空地は緑化推進
- 生け垣を基本
- 隣地境界線まで1.5mまたは3m
- 建築物の高さは8m以内



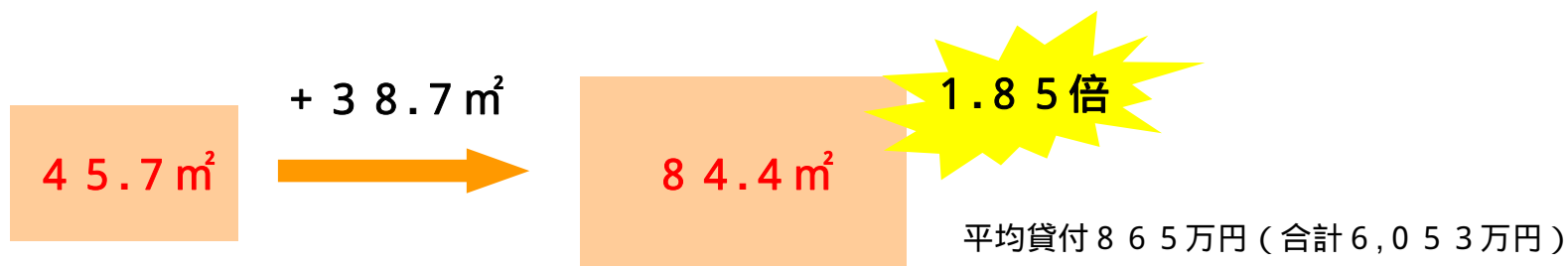
## 5-1 隣地取得支援制度の導入事例

21

## 街づくり宅地資金貸付（東京都江戸川区）

小規模宅地の解消と良好な市街地の形成を目的  
70<sup>2</sup>m以上の住宅地の新規購入または、隣接地の購入へ資金貸付

直近の3カ年では、7件で隣接地の購入による宅地の拡大事例あり（3カ年貸付全体では24件）



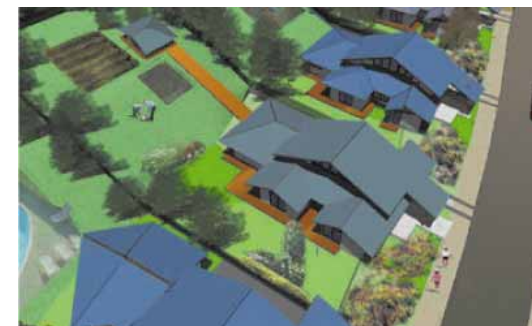
対象	新たに70 <sup>2</sup> m以上の居住用の土地（土地付き住宅を含む）を購入する場合 （ただし、貸付対象は20 <sup>2</sup> m分まで） ・保有している土地の隣接地を購入 ・区画整理事業地区内で事業施行に伴い飛び地を購入 上記のいずれかの場合で、購入後の宅地面積が70 <sup>2</sup> mを越える場合 （70 <sup>2</sup> mに満たなくても、良好な住環境が確保されると認められる場合は可）
貸付額	1,500万円以内
利率	2% 無利子据置期間6ヶ月
返済期間	最長20年

## 5-2 定期借地権を活用したゆとりある宅地の供給

22

## 「ガーデンシティ舞多聞」みついけプロジェクト

- ・ ” ゴルフ場跡の地形と緑を活かした、ゆとりある宅地規模とコミュニティー育成型の自然住宅地 ” をコンセプトに事業を展開。
- ・ 1画地400～800㎡を中心に、最小364㎡～最大1,642㎡までの規模の68画地を、大規模ながら一般ユーザーが利用しやすいように、定期借地権方式で供給し、面積・敷地形状にバリエーションをもたせている。



事業名称	神戸国際港都建設事業 学園南土地区画整理事業
施行者	独立行政法人 都市再生機構
地区面積	約108.4ha
計画人口	約8,400人
計画戸数	約2,600戸

公募前から入居希望者を集めたワークショップを重ねたうえで、グループ分譲を基本とし、入居前からのコミュニティー形成に取り組んでいる

入居予定者の決定（H16.12）後、2ヶ月に1回のペースで計8回のワークショップを実施  
 その中で、全員合意となった項目のみ、建築協定・緑地協定として決定

（全員合意とならなかったもののうち、2 / 3以上の賛成を得たものは、“ガイドライン”とする）

## 5 - 3 都心部における環境に配慮した都市型戸建住宅

### 例) 環境に配慮した都市型戸建住宅開発の例

- ・ 位置指定道路を効果的な空間として利用 (世田谷区D地区)

#### 地区概要

- ・ 世田谷区内
- ・ 第1種低層住居専用地域
- ・ 容積率150% 建ぺい率50%
- ・ 最低宅地面積80㎡規制 (用途地域)

#### 計画概要

- ・ 6戸の戸建住宅 (地上2階、地下1階)
- ・ 宅地面積107~120㎡ 住戸面積140~170㎡
- ・ 事業者がコンペを実施し、168の応募の中から当該案が当選





## 6-1 必要宅地面積の検討における条件設定

24

## 前提条件

前面道路は4 m 北緯36°(35°30' ~ 36°までに対応)  
 南隣には、隣地境界線より1 m以上セットバックして次の建物が建つと設定

- 一般型及び地方型 → 2階建の建物
- 都市型 → 3階建の建物

## 建築条件

住宅床面積は一般型誘導居住面積水準を確保

世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
居住面積(m <sup>2</sup> )	55	75	100	125	143	25 × n + 25

nは世帯人数。世帯人数が4人を超える場合は、 $25 \times n + 25$ から5%を控除。

駐車場を設置(屋外またはビルトイン)

道路境界から最低1 mの空地を確保

南北方向の隣地境界線からは最低1 mの空地を確保

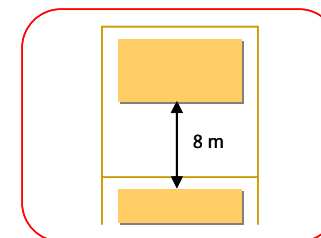
道路境界及び庭以外で最低1 mセットバックした空地を1カ所以上設け、通り抜けを確保(それ以外は最低0.5 mのセットバック空地を確保)

軒高と受光面高さとの差は4 m

## 環境条件

冬至4時間の日照を確保

南面4時間日照を屋根越しで確保するための  
 南隣の建物壁との距離 = 8 m



## 6-2 モデルパターンの検討から得られた一定の環境を満たす宅地の規模水準

**都市型**

- ・ 総三階建て
- ・ 駐車場 1 台分 (ビルトイン)
- ・ 間口 × 奥行は正方形に近い形
- ・ 日照は 2 階で確保

**一般型**

- ・ 総二階建て
- ・ 駐車場 1 台分
- ・ 間口 × 奥行は正方形に近い形
- ・ 日照は 1 階で確保

**地方型**

- ・ 二階部分をセットバック
- ・ 駐車場 2 台分
- ・ 間口 × 奥行は東西に長く
- ・ 日照は 1 階で確保

前頁及び上記の条件を満たす宅地の規模水準

(表1)

世帯人数	一定の環境を満たす宅地の規模水準					
	都市型		一般型		地方型	
	モデル	ラウンド	モデル	ラウンド	モデル	ラウンド
2人	104.5	105	129.6	130	158.7	160
3人	116.6	120	145.3	150	182.4	180
4人	137.3	135	169.0	170	209.8	210
5人	145.9	150	184.8	190	237.1	240
N人		15N+75		20N+90		30N+90

2人世帯を除く

上記の数値は、北入り（敷地は北側の道路に接道し、南側に宅地が存在）の場合。南入り、東西入りの場合、設定条件をクリアするための宅地面積は、上記数値よりも小さくなる。

住宅の建て方、用途地域の規制状況、緯度等によって、一定の環境を確保できる宅地の規模水準は異なるため、地方で独自に定められることが望ましい

#### 留意点

概ね北緯36度の地域において、道路の接する方向を考慮しなくても確実に日照（冬至4時間）を確保することを前提としているため、



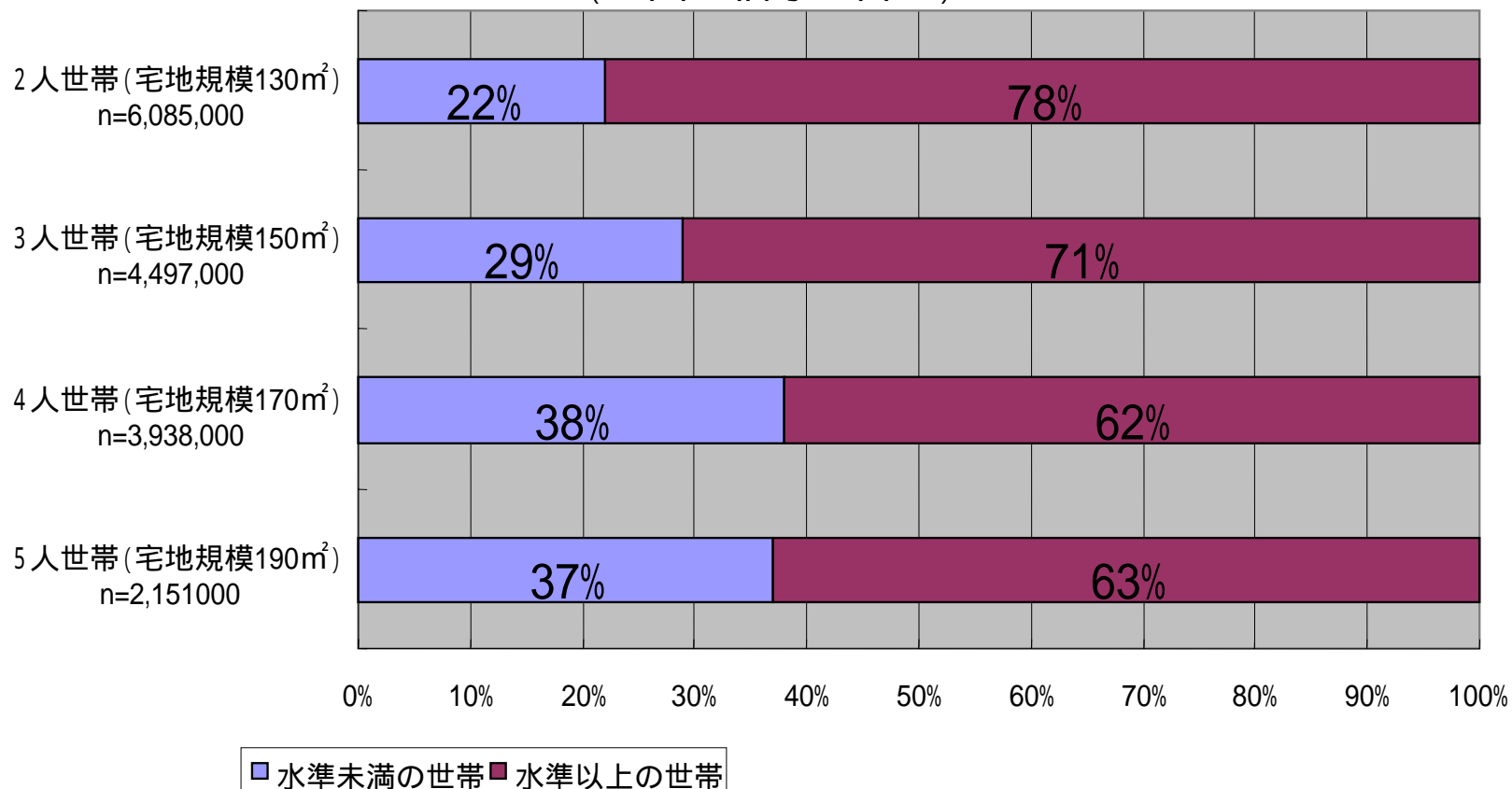
北海道等の高緯度の地方においては、日照確保の目的は宅地規模の大規模化の要因となる。宅地の南側の状況等によっては、示した数値以下の規模でも一定の日照確保が可能。

都市計画の用途地域規制の状況によっては、宅地規模を前頁の値だけ確保しても、一般型誘導居住水準を満たせない可能性がある。

例えば、表1で、都市型4人世帯の良質な宅地規模水準を $135\text{ m}^2$ としているが、容積率80%規制の用途地域内では、 $135 \times 0.8 = 108\text{ m}^2$ の住宅面積しか確保できず、4人世帯一般型誘導居住水準の $125\text{ m}^2$ を満たすことができない

車の保有台数や、駐車スペースの配置の仕方（建物の内か外か）も、宅地規模に影響。

## 6-4 一般型モデルにおける宅地規模水準の達成率（全国・借家を含む） 27

一般型モデルにおける一定の環境を満たす宅地の規模水準達成率  
(全国 / 借家を含む)

## 7-1 宅地規模に関する国民意識

### 理想的な一戸建て住宅の宅地規模は200㎡前後

- ・ 150～200㎡と200～300㎡を理想的な規模とする回答を合わせると半数を超える。

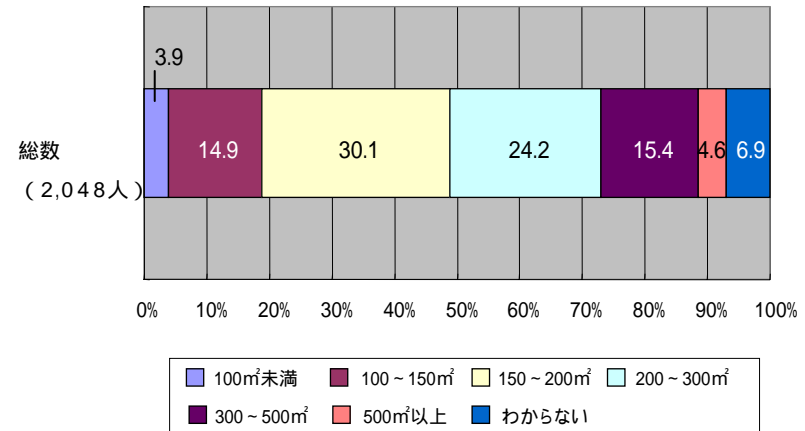
### 老後は郊外や農村で過ごしたいとの回答が8割以上

- ・ 郊外の一戸建てを希望する回答だけでも半数を占め、老後は都会では得られないライフスタイルを求める声が多い。

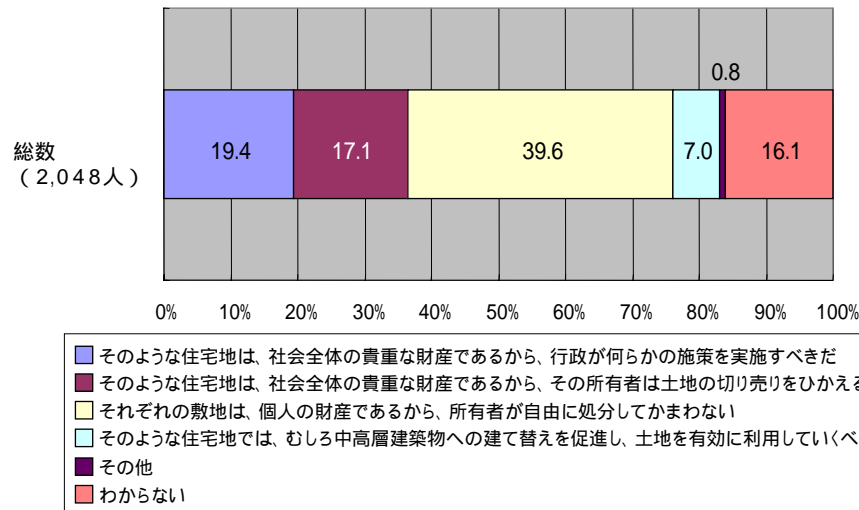
### 宅地の扱いについては意見が分かれる

- ・ 宅地の細分化に否定的な回答が36.5%ある一方、宅地の扱いは個人の自由だとする回答も39.6%とほぼ同程度ある。

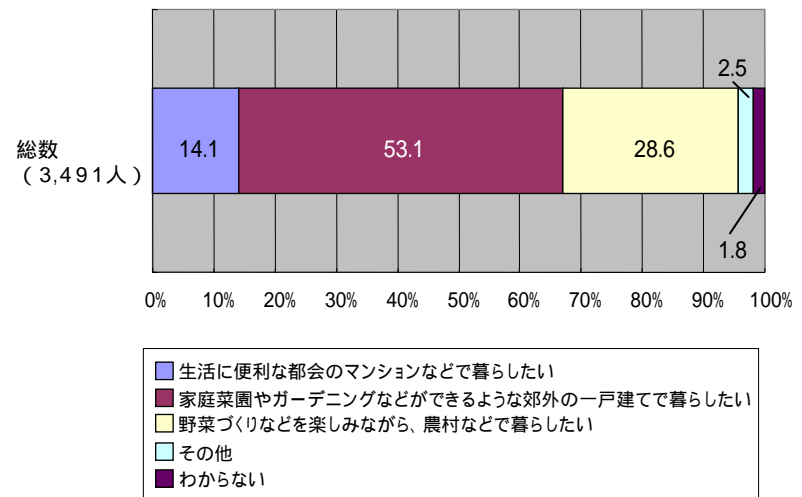
郊外の一戸建て住宅の理想の宅地面積



優良住宅地の宅地の細分化についてどう思うか



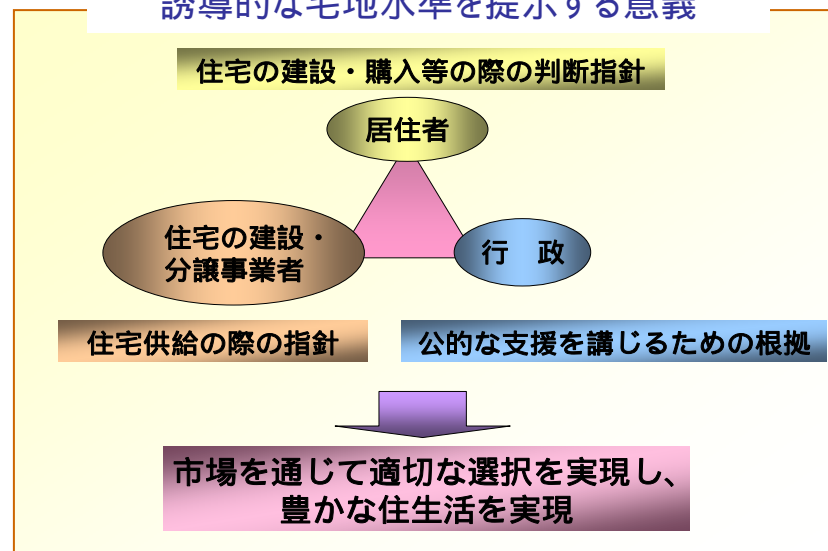
老後の居住に関する意向（都心か田舎か）



### 基本的考え方

- ・ 人口、世帯数の減少 ゆとりある居住環境の創出のための好機
- ・ 適切に居住環境が維持管理されなければ、住宅地全体の魅力、資産価値が低下

### 誘導的な宅地水準を提示する意義



### 具体的方策

- ・ 地方公共団体における誘導的宅地規模水準の設定  
都道府県住生活基本計画における位置付け等
- ・ 住民間の協定、都市計画・建築規制の一層の活用  
建築協定、地区計画、用途地域制による宅地面積の最低限度規制等による規制・誘導
- ・ 情報提供  
住宅の建設・分譲事業者、居住者等に対する適切な情報提供
- ・ 住民主体による良好な居住環境の維持管理の促進