

## 【課題に応じた主要な施策：住宅・土地の流通促進と良好な環境の保全・創造】

高蔵寺ニュータウンにおける最低敷地面積の見直し

## 1 高蔵寺リ・ニュータウン計画（一部抜粋）

## 【具体的な取組】

地区の実情を踏まえたうえで、最低敷地面積の見直しを行うとともに、地区計画等による住環境の保全を図る。例えば、狭小敷地を生み出すおそれのない一定規模以上（例えば 330 m<sup>2</sup>）の敷地については、最低敷地面積を引き下げる（例えば 165 m<sup>2</sup>とする）とともに、実施までに 5 年程度の一定期間を設けて、地区計画等を導入し、良好な住環境を保全する

## 2 最低敷地面積に関する経緯

- 住宅公団（現、UR）土地区画整理事業を実施の段階では下水道処理施設の能力への影響から戸数を制限する意図で敷地面積 100 坪 330 m<sup>2</sup>を基本とし最低敷地 80 坪 265 m<sup>2</sup>としていた
- 昭和 56 年の土地区画整理事業完了後は市が同様な行政指導を行っていたが、地価の高騰を受けて昭和 61 年に都市計画法開発許可の技術基準における最低敷地面積を 200 m<sup>2</sup>とし、基本としていた 330 m<sup>2</sup>を 2 分割する 160 m<sup>2</sup>は可能とした行政指導を現在も継続している

## 春日井市開発許可基準（抜粋）

地域区分 (市街化区域)	規模	最低有効 敷地面積	特例
高蔵寺 ニュータウン	(開発行為に該当しない分 筆の場合も含まれます)	200 m <sup>2</sup>	昭和 61 年 11 月 1 日以前 からの 1 筆地の 2 分割に 限って有効 160 m <sup>2</sup> 以上
その他の地域	3,000 m <sup>2</sup> 以上	160 m <sup>2</sup>	2 割を超えない区画に限 って有効 120 m <sup>2</sup> 以上
	(500 m <sup>2</sup> 以上) 3,000 m <sup>2</sup> 未満	120 m <sup>2</sup>	

## &lt;参考&gt;

500 m <sup>2</sup> 以上	都市計画法第 29 条に基づく開発許可が必要（法律に基づくもの） →許可の際には市が定めた技術基準を満たす必要がある
500 m <sup>2</sup> 未満	行政指導（法律に基づかないもの＝許可手続きは不要） →法律に基づかないが、法律の主旨を踏まえ望ましい姿とするために 行政が願うもの

## 3 人口、住宅フレームの検討における敷地面積の影響

資料 3-7 のシナリオ 1~3 において最低敷地規模を 200 m<sup>2</sup>から 160 m<sup>2</sup>への変更により、新規住宅供給が将来人口の増加に寄与すると想定されており、高蔵寺ニュータウンの年齢別人口構成の平準化のためにも早期の開発許可基準改正が望ましい。

## 4 改正の方向性

次の 3 点を考慮し開発許可の技術基準の変更を検討している。

- 用途地域に応じた土地利用促進の観点
- 第一種低層住居専用地域の良好な住環境の確保
- これまでも「330 m<sup>2</sup>を 2 分割する 160 m<sup>2</sup>」を許容した行政指導をしている

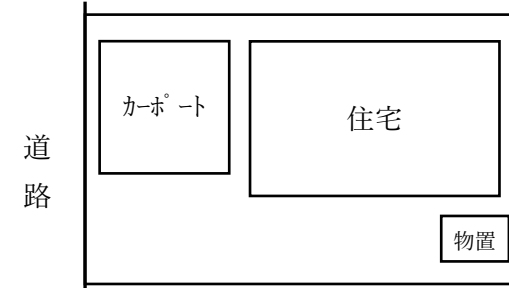
## 開発許可技術基準修正案

地域区分 (市街化区域)	面積規模	最低有効 敷地面積	特例
第一種低層住 居専用地域	(500 m <sup>2</sup> 以上)	160 m <sup>2</sup>	
その他の地域	3,000 m <sup>2</sup> 以上	160 m <sup>2</sup>	2 割を超えない区画に限 って有効 120 m <sup>2</sup> 以上
	(500 m <sup>2</sup> 以上) 3,000 m <sup>2</sup> 未満	120 m <sup>2</sup>	

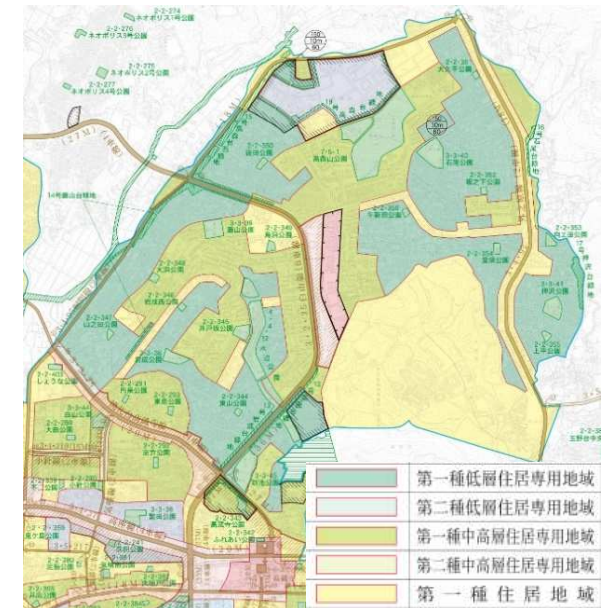
※開発行為にかからない場合でも第一種低層住居専用地域においては、敷地面積 160 m<sup>2</sup>を確保できるよう努めてください。

## &lt;参考&gt;

第一種低層住居専用地域：建ぺい率 50%、容積率 100%  
敷地面積 160 m<sup>2</sup>に建築可能な建築物等のイメージ  
延床面積 120 m<sup>2</sup>、カーポート 2 台用、物置 10 m<sup>2</sup>



※愛知県一般型誘導居住面積水準：4 人×25+25=125 m<sup>2</sup>  
市内一世帯当たり自動車保有台数 1.4 台



## 5 地元から住環境の保全を求められる場合には地区計画や建築協定による保全

- 既存住宅地では街区を最小単位とした住民発意の保全策に対応する規定を検討
- 街区内の権利者全員同意のもとで策定
- イメージは 200 m<sup>2</sup>や 160 m<sup>2</sup>を基本とした面積規定