

管理番号 85

「優良田園住宅に係る敷地面積並びに建ぺい率及び容積率要件の緩和を可能とすること」第二次回答

<建蔽率及び容積率について>

本法で、建蔽率及び容積率の「上限」を設けているのは、(用途地域が設定される)市街地のような稠密な住環境とは異なり、建築密度が低い、換言すれば、空地率が高い「住環境」を確保することを企図しているためであり、本法の目的は、優良な「住宅(単体)」の享受のみを企図するものではなく、優良な田園環境に囲まれているという「住環境」の享受をも企図しているものであるからである。

この点、この上限の規定が、認定等の「要件」となっているのではなく、法律の名称や目的規定に現出する「優良田園住宅」の「定義」に置かれている点からも窺える。

上述した観点から、建蔽率及び容積率の上限に関しては、稠密な住環境となる市街地との比較上、市街地において設定される用途地域に応じて建築基準法で定める建蔽率、容積率のうち、最低の値となる30%、50%(第一種低層住居専用地域の下限)を規定しているところである。これを緩和した場合、市街地より稠密な「住環境」を現出させてしまうこととなり、本法が目的とする住環境の確保を損なうため、その緩和は困難である。

<敷地面積について>

次に、敷地面積の下限に関しては、次の点で、提案団体である藤枝市の主張を受け入れることは困難である。

①本法が優良な住環境の確保を目的としている点から、当該住宅に住む者の「住宅(単体)」へのニーズよりも、周辺住民をも含めた「住環境」へのニーズを重視すべきであること

②敷地面積^{※1}に関して、次のことが指摘できること

※1：以下、敷地面積のデータは、平成30年住宅・土地統計調査による。ただし、同統計では、市町村データが表章されていないため、都道府県・政令市のデータを用いている

- ・現行の基準である300㎡は、戸建住宅の全国的平均値である260㎡を上回るものとして設定していること
- ・藤枝市が存する静岡県における戸建住宅の平均値は264㎡であり、全国的平均値を上回っている実態があること
- ・静岡県内で、人口密度が高く敷地が狭小傾向となると想定される政令市(静岡市、浜松市)においても、敷地面積の平均値は、それぞれ185㎡、263㎡であり、こうした都市部を含む平均値よりも、優良な田園環境に求められる敷地は大きくする必要があるのであること

- ・住宅単体に着目した場合、4人世帯^{※2}の場合の優良な水準の床面積^{※3}は125㎡以上となることから、容積率を最大の50%とした場合でも、敷地面積は少なくとも250㎡必要となり、同市の主張する70坪(=231㎡)では、優良な居住水準とならないこと

※2：人口減少をもたらさないとされる合計特殊出生率2.07をもとに、親2人子2人の4人世帯を想定

※3：住生活基本計画に定める「誘導居住面積水準」による

- ・仮に、当該市町村の現状に応じた値でよいと全国的に基準を緩和した場合、都道府県・政令市で見ても、敷地面積の平均値の最低値は90㎡となり、およそ「優良田園」とはいえない住環境が現出するおそれがあること

③可処分所得の低い子育て世帯が住宅を取得しづらいことは事実であるが、全国的傾向であり、地域の実情に応じた対応を旨とする「地方分権」の観点になじまないこと

④現代的意義から優良田園住宅を考えた場合、コロナ禍等に起因する「田舎暮らし」「都会からの脱却」を求める国民ニーズの急速な高まりや、地方への移住・定住や二地域居住の推進との政府方針もある中で、優良田園住宅は、他の市町村、他の都道府県からなど、全国ベースでの移住者を想定した受入先として期待されるものである。このような観点からも、「優良田園」という住環境の像は、一市町村に現存する住民ニーズのみならず、移住者も含めたニーズを勘案したものである必要がある。そのため、全国的視点から「優良田園住宅」を定義することには意義があるとともに、市町村が「優良田園住宅」を定義できるとした場合には、良好な住環境の確保が図られず、全国的な不利益のみならず、市町村の不利益にもなりかねないと考えられる。

なお、市街化調整区域は都市計画法第7条において、市街化を抑制すべき区域とされている。ご提案のような市町村における住宅課題への対応を企図し、農山村地域、都市の近郊等の市街化調整区域における住宅建設を可能とするために、優良田園住宅の建設の促進に関する法律の活用のほか、関係法令に則る形で開発行為及び建築行為を認めているような事例もあると承知している。