

令和5年11月11日（一部は令和6年3月1日）から、箕面市まちづくり推進条例施行規則が変わります。

1. 規則改正に至った背景及び趣旨

箕面市では、これまで約40年間にわたり、最低敷地面積等の規制を行い、北摂の中でも評価の高いまちづくりに貢献してきました。

しかし近年、最低敷地面積に起因して「需要に比して過大な敷地の発生」、「既存住宅の建替が不可」、「長屋等の切離しによる建替が困難」といった課題が生じています。

このままでは、空家・空地化や既存建物の老朽化が進行することにより、周辺環境が悪化していくことが懸念されることから、まちづくり推進条例施行規則を改正します。

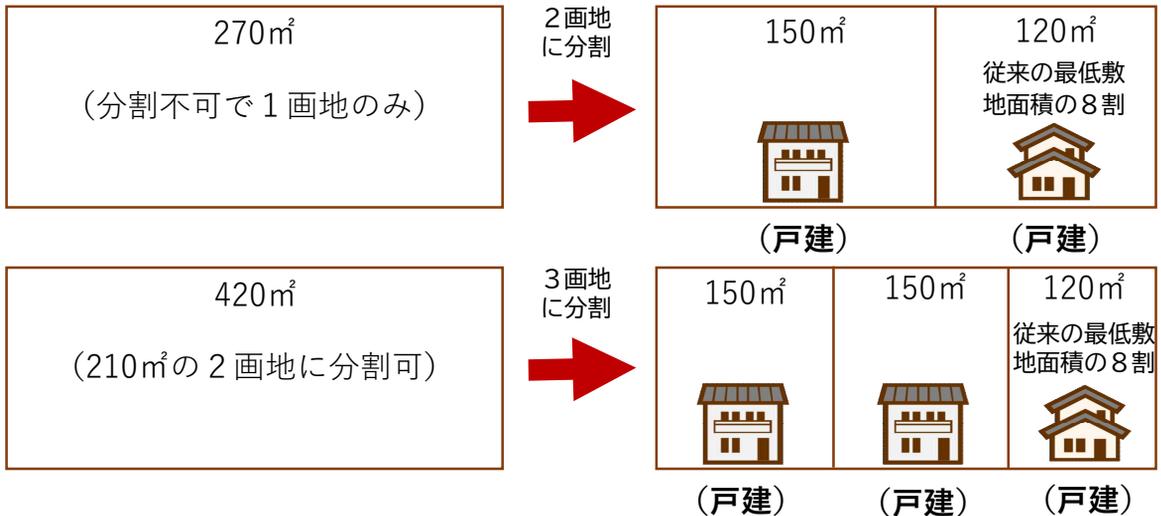
2. 主な改正の内容

(1) 敷地分割後の1画地のみ従来の8割の面積で分割可能（用途地域が1・2低層又は1・2中高で、令和5年11月11日前に分筆された500㎡未満の1筆地が対象）

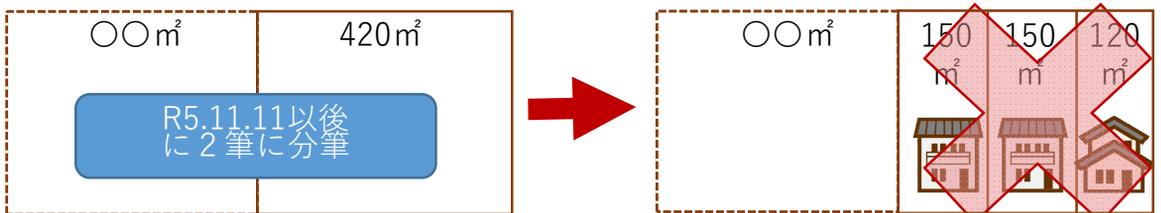
<課題>本市では、戸建住宅の建築に際しては最低敷地面積規定があり、例えば、低層地域であれば1戸につき150㎡以上の敷地が必要です。現行のルールには緩和措置がないため、300㎡の敷地だと戸建住宅2宅地に分割することができますが、270㎡の敷地だと戸建住宅1宅地しかできません。

<対策>このような過大な敷地の発生を防ぐため、令和5年11月11日前に500㎡未満の一筆地であったものにつき、第一種・第二種低層住居専用地域及び第一種・第二種中高層住居専用地域に限り、分割後の1画地のみ最低敷地面積の8割の面積で可とします。

◎低層住居専用地域の場合



※令和5年11月11日以後に分筆してできた500㎡未満の1筆地は対象外です。



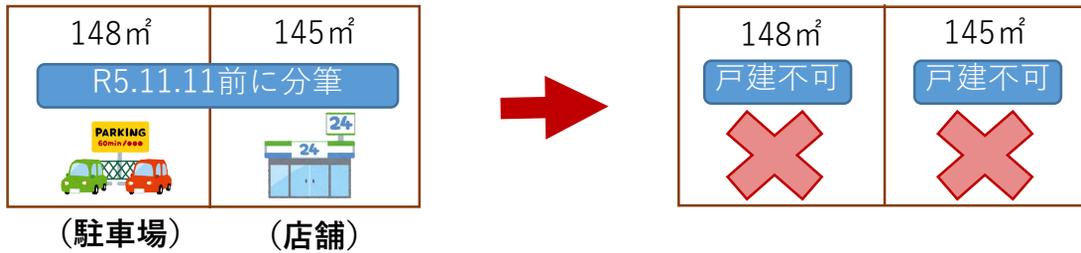
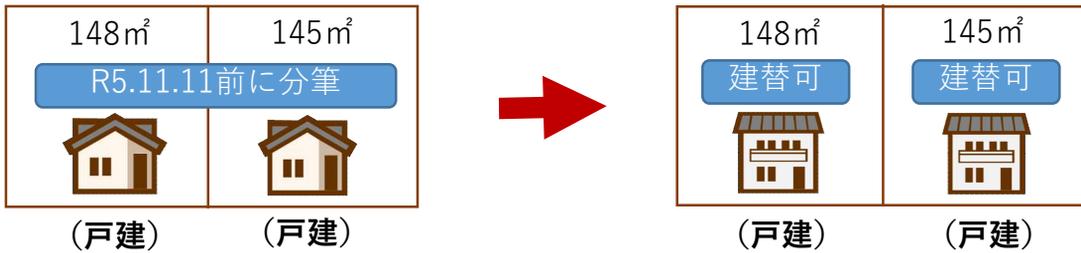
(2) 既存住宅の建替えに限り、最低敷地面積の適用を除外（令和5年11月11日前に分筆された土地が対象）

<課題> 建築確認申請上は最低敷地面積を満足しているものの、登記上は最低敷地面積を下回る敷地で建築された戸建住宅の建替えができないというケース等が確認されています。

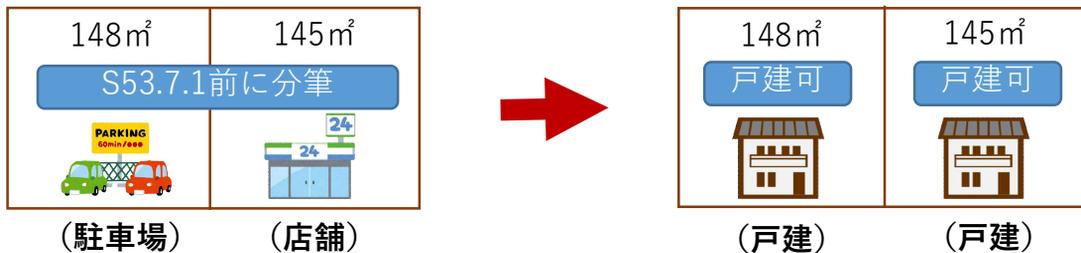
<対策> そのような戸建住宅の建替えを促進するため、令和5年11月11日前に既に分筆されている敷地については、既存住宅の建替えに限り、最低敷地面積規定を適用せず、同敷地における戸建住宅としての建替えを認めます。

また、今後同様の問題が繰り返し発生しないよう、申請に当たり実態的に最低敷地面積を満足しない可能性があるものと判断したものについては、土地の登記事項証明書等の提出を求めることにより、申請内容と実態に相違が生じることを未然に防ぎます。

◎低層住居専用地域の場合



※昭和53年7月1日前分筆の土地の取扱いについては、変更はありません。



(3) 長屋等（非重層集合住宅）の戸当たり必要敷地面積を戸建住宅と同等に引き上げ

<課題>長屋等は連棟式のため、建築基準法上では1住戸を切り離しての建替えは可能ですが、最低敷地面積を満足していないため建替えができないというケースが確認されています。

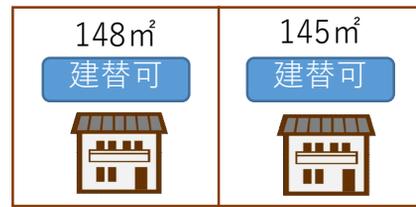
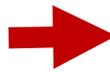
<対策>長屋等の建替えを促進するため、令和5年11月11日に既に分筆されている敷地については、既存住宅の建替えに限り、最低敷地面積規定を適用せず、同敷地における戸建住宅としての建替えを認めます（(2)の対策と同じ）。

また、今後同様の問題が繰り返し発生しないよう、令和6年3月1日から長屋等（住戸が上下に重なり合わない集合住宅を、「非重層集合住宅」と定義します。）の戸当たり必要敷地面積を戸建住宅並みに引き上げます。

◎低層住居専用地域の場合



(2戸1の長屋)



(戸建)

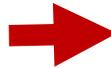
(戸建)

【改正前】 (R6.2.29まで)

用途地域	戸当たり必要敷地面積 (㎡/戸)
低層	100
中高層	80
その他	60

【改正後】 (R6.3.1から)

用途地域	戸当たり必要敷地面積 (㎡/戸)	
	非重層集合住宅	重層集合住宅
低層	150	100
中高層	100	80
その他	80	60



住戸が上下に重なり合わないもの



住戸が上下に重なり合うもの

3. 経過措置等

2. (1) 及び (2) の改正については令和5年11月11日から、(3) の改正については令和6年3月1日から施行します。

ただし、(3) の改正後の基準は、令和6年3月1日以後に箕面市まちづくり推進条例第20条第1項の規定による建設行為協議申出書又は条例第20条の2第1項の規定による建設行為事前協議書を審査指導室に提出したものについて適用し、同日前に提出したものについては、改正前の基準を適用します。

<問合せ先>

箕面市役所 みどりまちづくり部

審査指導室 開発調整グループ

(電話番号：072-724-6743)

【よくあるご質問（FAQ）】

①「2.（1）敷地分割後の1画地のみ従来の8割の面積で分割可能」について

<Q1>なぜ、500㎡以上の土地は緩和対象外なのですか。

<A1>500㎡以上の区画の変更は開発許可対象となることと、開発許可対象とならない場合であっても、スケールメリットを活かして各画地の面積を調整することにより適切に分割することが可能であることから、緩和対象外としています。

<Q2>なぜ、低層及び中高層以外の地域は緩和対象外なのですか。

<A2>低層及び中高層以外の地域での最低敷地面積は現行80㎡ですが、ここに8割の緩和を加えると、 $80\text{㎡} \times 0.8 = 64\text{㎡}$ の画地が生まれることとなります。本市としては、用途地域にかかわらず、戸建住宅については、最低でも80㎡の画地を確保すべきと考えておりますので、緩和対象外としています。

②「2.（2）既存住宅の建替えに限り、最低敷地面積の適用を除外」について

<Q1>持家の戸建住宅に住んでいます。土地の登記を確認すると、昭和53年7月1日以後に分筆されており、最低敷地面積を満足していません。今回の規則改正により、戸建での建替えが可能となるのでしょうか。

<A1>戸建住宅での建替えが可能です。

<Q2>所有する土地に店舗を建てていますが、最低敷地面積に満たない面積しかありません。この改正により、戸建住宅を建築することはできるようになりますか。

<A2>当該土地の分筆年月日が昭和53年7月1日前であれば建築可、同日以後であれば建築不可です。ただし、店舗その他の住宅以外の建築物であれば建築可能です。

③「2.（3）長屋等（非重層集合住宅）の戸当たり必要敷地面積を戸建住宅と同等に引き上げ」について

<Q1>一筆地の上に2戸1の長屋を建築し、借家として運用しています。戸建住宅2戸分の面積はない土地ですが、改正規則の施行後（令和5年11月11日以後）に2筆に分筆し、戸建住宅2戸を建築することはできますか。

<A1>できません。令和5年11月11日以後の分筆により発生した最低敷地面積を満足しない敷地については、戸建住宅の建築が不可となります。

<Q2>基準引き上げ前に建築した連棟式の長屋を所有していますが、引き上げ後に再度長屋を再建築しようとした場合、建替前と同じ戸数のものは建てられなくなりますか。

<A2>連棟式の長屋であれば、この改正後は「非重層集合住宅」の基準が適用されますので、改正後の基準に応じた敷地面積を確保できない場合、従前の長屋と同じ戸数のものは建てられません。ただし、建替後の長屋の形状を連棟式ではなく重層にした場合は、改正前の基準と同等の「重層集合住宅」の基準が適用されますので、従前の長屋と同じ戸数のものを建築することができます。