

第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくりに関する権利者意向調査結果（概要）

まちづくりの方向性に示した「木造住宅の密集化を改善するエリア」で検討している具体的な取組内容のうち、「敷地面積の最低限度の導入」について、内容や基準値を慎重に検討する必要があり、全権利者を対象としてエリアの現状認識や制度導入に関する賛否、基準値に関する意向を把握するため、意向調査を実施した。結果の概要は以下のとおり。

1. 調査概要

調査対象：「木造住宅の密集化を改善するエリア」に土地の権利を有する方 14,211件
 配布方法：郵送配布 回収方法：郵送回収
 実施期間：平成31年2月18日～3月11日 回収結果：3,916件（回収率約27.6%）

2. 回答者属性

○権利を有している土地の所在地
 （複数回答）（N=3,916）

項目	件数	割合
東元町	626	16.0%
西元町	99	2.5%
南町	209	5.3%
泉町	137	3.5%
本町	37	0.9%
本多	589	15.0%
東恋ヶ窪	224	5.7%
※西恋ヶ窪	12	0.3%
東戸倉	10	0.3%
戸倉	485	12.4%

項目	件数	割合
日吉町	335	8.6%
※内藤	6	0.2%
富士本	507	12.9%
新町	177	4.5%
並木町	16	0.4%
※北町	5	0.1%
光町	216	5.5%
高木町	103	2.6%
西町	238	6.1%
無回答	24	0.6%

○権利を有している土地の規模
 （複数回答）（N=3,916）

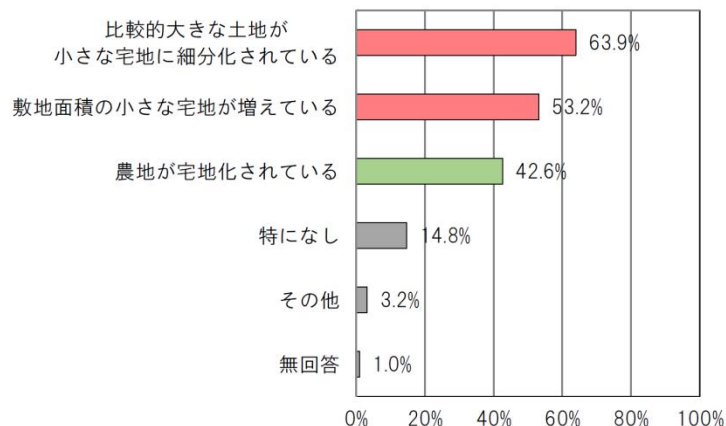
項目	件数	割合
50㎡未満	77	2.0%
50㎡以上100㎡未満	657	16.8%
100㎡以上125㎡未満	958	24.5%
125㎡以上150㎡未満	714	18.2%
150㎡以上175㎡未満	365	9.3%
175㎡以上200㎡未満	241	6.2%
200㎡以上250㎡未満	343	8.8%
250㎡以上500㎡未満	396	10.1%
500㎡以上	136	3.5%
わからない	71	1.8%
無回答	77	2.0%

※は、木造住宅の密集化を改善するエリアを含まない町名

3. 市内の住環境や宅地の状況について

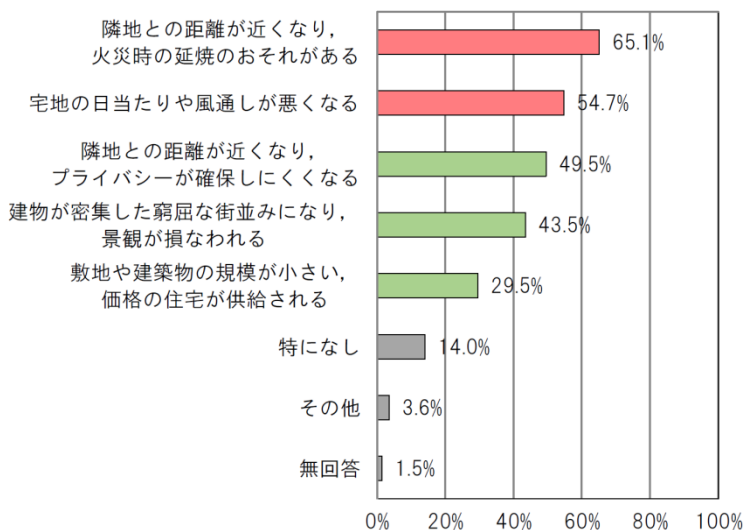
○権利を有する土地の周辺で感じること
 （複数回答）（N=3,916）

項目	件数	割合
比較的大きな土地が小さな宅地に細分化されている	2503	63.9%
敷地面積の小さな宅地が増えている	2082	53.2%
農地が宅地化されている	1669	42.6%
特になし	578	14.8%
その他	127	3.2%
無回答	39	1.0%



○敷地の細分化によって特に不安に感じること
 （複数回答）（N=3,916）

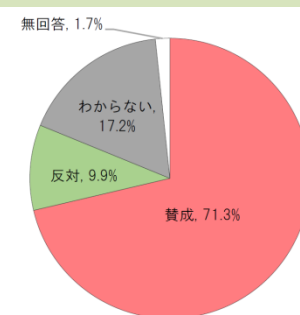
項目	件数	割合
隣地との距離が近くなり、火災時の延焼のおそれがある	2551	65.1%
宅地の日当たりや風通しが悪くなる	2143	54.7%
隣地との距離が近くなり、プライバシーが確保しにくくなる	1940	49.5%
建物が密集した窮屈な街並みになり、景観が損なわれる	1703	43.5%
敷地や建築物の規模が小さい、価格の住宅が供給される	1157	29.5%
特になし	550	14.0%
その他	141	3.6%
無回答	58	1.5%



4. 敷地面積の最低限度の導入検討について

○敷地面積の最低限度の導入について

項目	件数	割合
賛成	2793	71.3%
反対	386	9.9%
わからない	672	17.2%
無回答	65	1.7%
合計	3916	

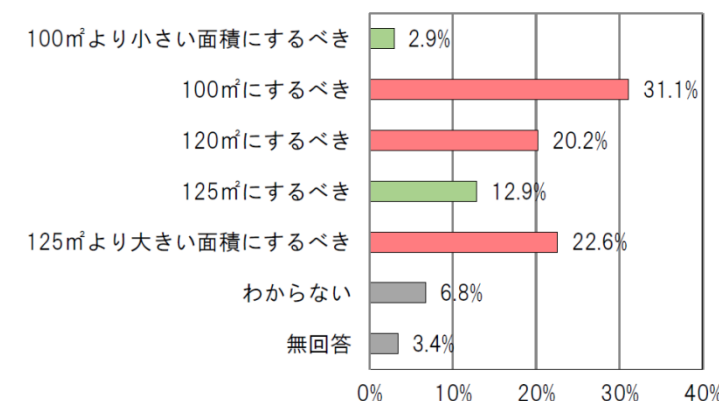


・「わからない」と回答した理由
 （複数回答）（N=672）

項目	件数	割合
数値が決まらなると判断できない	317	47.2%
導入の効果がわからない	227	33.8%
制度の内容が理解できていない	137	20.4%
導入の意図がわからない	115	17.1%
無回答	22	3.3%

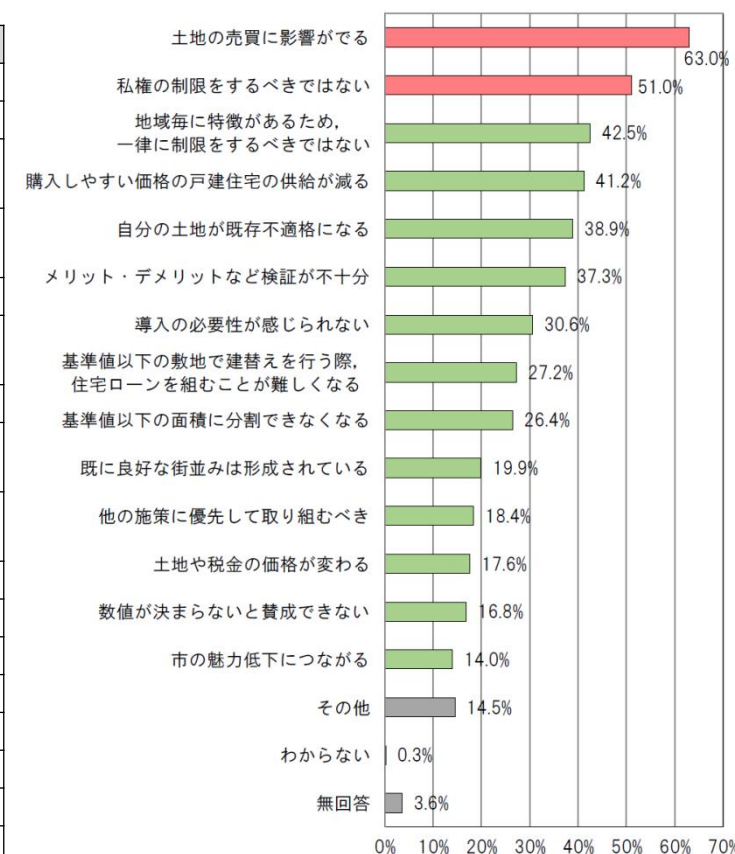
○敷地面積の最低限度の数値について

項目	件数	割合
100㎡より小さい面積にするべき	82	2.9%
100㎡にするべき	869	31.1%
120㎡にするべき	565	20.2%
125㎡にするべき	360	12.9%
125㎡より大きい面積にするべき	631	22.6%
わからない	190	6.8%
無回答	96	3.4%
合計	2793	



○「反対」と回答した理由（複数回答）（N=386）

項目	件数	割合
土地の売買に影響がでる	243	63.0%
私権の制限をするべきではない	197	51.0%
地域毎に特徴があるため、一律に制限をするべきではない	164	42.5%
購入しやすい価格の戸建住宅の供給が減る	159	41.2%
自分の土地が既存不適格になる	150	38.9%
メリット・デメリットなど検証が不十分	144	37.3%
導入の必要性が感じられない	118	30.6%
基準値以下の敷地で建替えを行う際、住宅ローンを組むことが難しくなる	105	27.2%
基準値以下の面積に分割できなくなる	102	26.4%
既に良好な街並みは形成されている	77	19.9%
他の施策に優先して取り組むべき	71	18.4%
土地や税金の価格が変わる	68	17.6%
数値が決まらなると賛成できない	65	16.8%
市の魅力低下につながる	54	14.0%
わからない	1	0.3%
その他	56	14.5%
無回答	14	3.6%



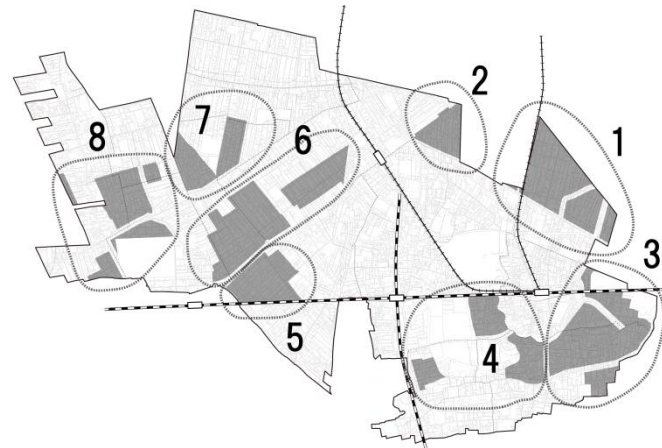
5. 自由意見の概要

- ・災害が起きてからでは遅いので、できるだけ早く決定、施行するべき。時間がたてばたつほど敷地の細分化は進む。
- ・住みやすさはいくつもの要素を含めたものだが、狭小・密集を防ぐのもないよりは良い。
- ・主旨は理解できるが、既にできあがったエリアの私権（財産）を制限して実施するのは無理がある。
- ・小さな建売が多くなり、環境が悪くなってきている。もっと早くこの問題に取り組むべき。

権利者意向調査結果 地域別の傾向（概要）

地域別の傾向を把握するため、木造住宅の密集化を改善するエリアを町丁目界、道路等の地形地物により以下の8エリアに分け、権利を有する土地の所在地によりクロス集計を実施した。結果の概要は以下のとおり。

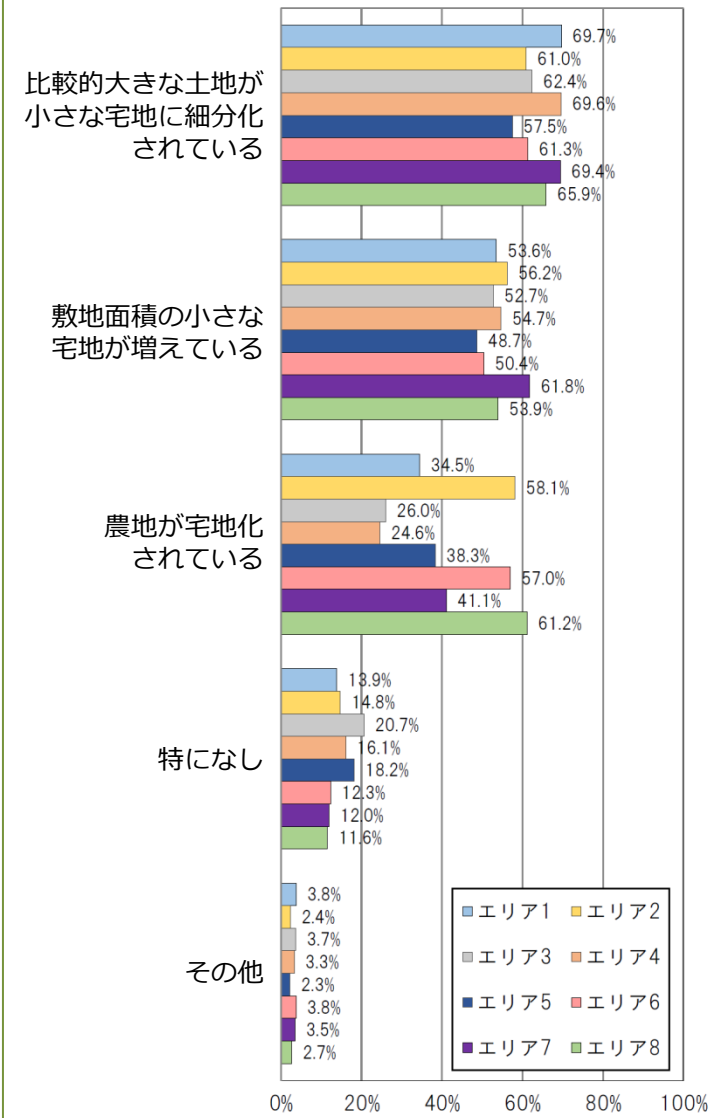
1. 地域区分



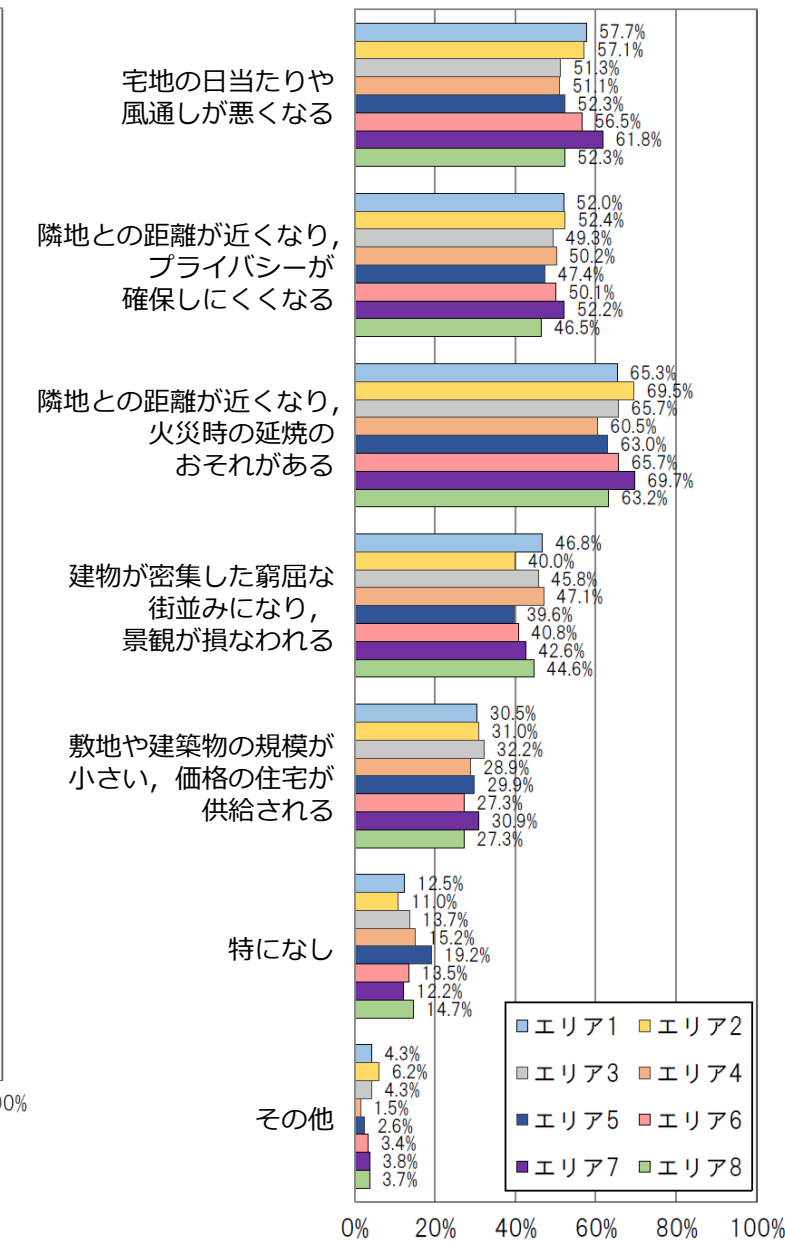
エリア1	本多3,4,5丁目
エリア2	東恋ヶ窪6丁目, 東戸倉1丁目
エリア3	本町1丁目, 南町1,2丁目, 東元町1,2丁目
エリア4	泉町1丁目, 東元町3丁目, 西元町2丁目
エリア5	日吉町1,2,3丁目
エリア6	戸倉1,2,3,4丁目, 富士本1,2丁目, 光町1丁目
エリア7	新町1,2丁目, 並木町2丁目, 富士本3丁目
エリア8	高木町1,2丁目, 光町2,3丁目, 西町1,2,3丁目

2. 市内の住環境や宅地の状況について

○権利を有する土地の周辺で感じること (複数回答)



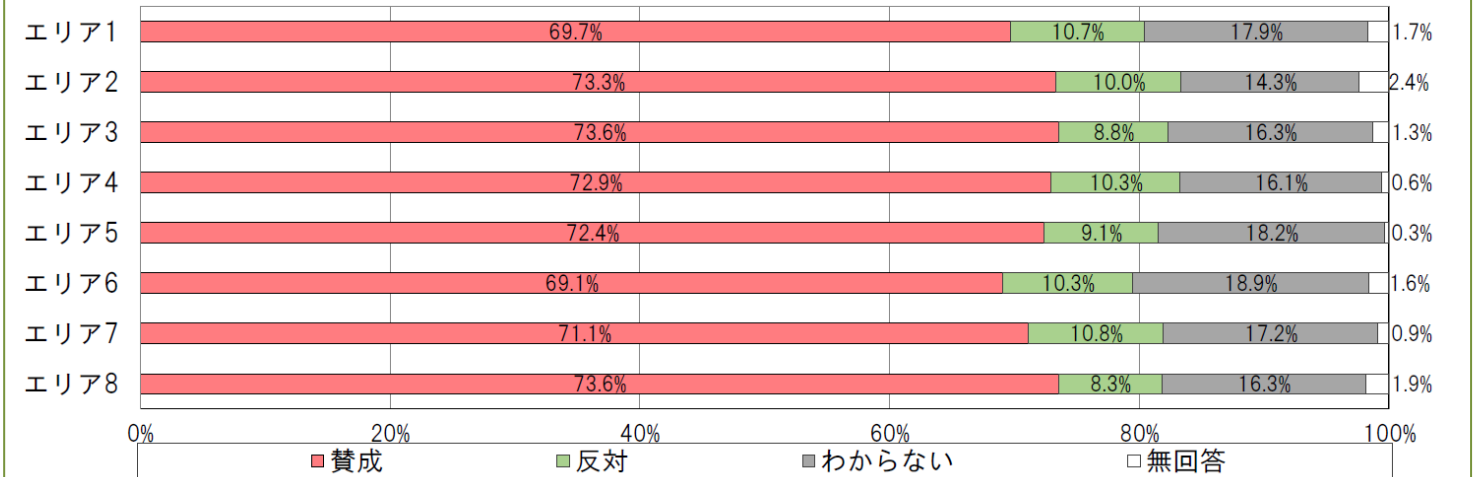
○敷地の細分化によって特に不安に感じること (複数回答)



3. 敷地面積の最低限度の導入検討について

○敷地面積の最低限度の導入について

項目	エリア1		エリア2		エリア3		エリア4		エリア5		エリア6		エリア7		エリア8	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
賛成	402	69.7%	154	73.3%	495	73.6%	240	72.9%	223	72.4%	588	69.1%	244	71.1%	356	73.6%
反対	62	10.7%	21	10.0%	59	8.8%	34	10.3%	28	9.1%	88	10.3%	37	10.8%	40	8.3%
わからない	103	17.9%	30	14.3%	110	16.3%	53	16.1%	56	18.2%	161	18.9%	59	17.2%	79	16.3%
無回答	10	1.7%	5	2.4%	9	1.3%	2	0.6%	1	0.3%	14	1.6%	3	0.9%	9	1.9%
合計	577		210		673		329		308		851		343		484	



○敷地面積の最低限度の数値について

項目	エリア1		エリア2		エリア3		エリア4		エリア5		エリア6		エリア7		エリア8	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
100㎡より小さい面積にするべき	6	1.5%	9	5.8%	18	3.6%	5	2.1%	8	3.6%	24	4.1%	5	2.0%	3	0.8%
100㎡にするべき	125	31.1%	47	30.5%	141	28.5%	83	34.6%	67	30.0%	201	34.2%	70	28.7%	111	31.2%
120㎡にするべき	79	19.7%	30	19.5%	96	19.4%	39	16.3%	57	25.6%	121	20.6%	53	21.7%	64	18.0%
125㎡にするべき	68	16.9%	16	10.4%	60	12.1%	33	13.8%	27	12.1%	63	10.7%	22	9.0%	56	15.7%
125㎡より大きい面積にするべき	86	21.4%	37	24.0%	127	25.7%	57	23.8%	45	20.2%	125	21.3%	61	25.0%	75	21.1%
わからない	24	6.0%	10	6.5%	34	6.9%	16	6.7%	13	5.8%	36	6.1%	23	9.4%	31	8.7%
無回答	14	3.5%	5	3.2%	19	3.8%	7	2.9%	6	2.7%	18	3.1%	10	4.1%	16	4.5%
合計	402		154		495		240		223		588		244		356	

