

# 第1回 尼崎市住環境整備審議会 会議録の要旨

- 1 日時： 平成23年1月28日（金） 午前10時から12時
- 2 場所： 尼崎市役所 市議会棟 第4委員会室
- 3 出席委員 13名
- 4 事務局出席者 6名
- 5 傍聴者 0名
- 6 議題

会長及び副会長の選出について

尼崎市住環境整備条例第18条及び尼崎市住環境整備条例施行規則第6条に定める最低敷地面積の見直し等について（諮問）

## 7 質疑の要旨

事務局：

（本日の議題について説明）

委員：

今まで長い間、見直し改正を見送ってきた経緯があります。今後、様々な意見が出てくると思いますが、今回は何がなんでも見直すという決意ですか。

事務局：

条例化された当時、暫定的にやむを得ないとして示された基準が25年間にわたり見直されずに来ましたが、現状の地価水準等をみれば見直す時期に来ていると考えています。本来は100㎡まで引き上げたいところですが、現状の市内における戸建住宅の需給状況等を踏まえる中で、現段階においては難しいと判断し、今回の見直し案を提案したものであり、是非とも改正したいと考えています。

委員：

今回の取組はとても良いことだと思います。先ほどの話にもあった常光寺小学校跡地の活用基本方針策定に関わりましたが、その際にファミリー層を定住させたい、子育てがしやすいまちづくりというテーマがありました。その時にはいわゆるファミリー層といっても赤ちゃんの子育てだけを視野に入れた若い世帯というよりも、阪神間において親も同居できる3世代世帯が同居できるまちという意味も込めて最低敷地面積100㎡という基準を設けるよう、意見を申し上げたことを覚えています。

今の尼崎をみますと若い人たちが入ってきて、子供ができると西宮、芦屋に引っ越していくという状況ですが、そうではなく近くに住む親も呼び寄せてそこに住み続けることができるということから、尼崎市にふさわしい敷地面積基準は、今回提案の90㎡ではなく100㎡ではないかと思っています。

次に、1点気になるところがあるのですが、商業及び近隣商業地域においては70㎡ということで周辺よりも緩和するような話でしたが、このような用途地域では、本来、小さな住宅よ

りも思い切って規制を強めて良好な集合住宅を誘導するほうが望ましいように思います。商業系の用途地域では敷地が細分化されるような住宅建築は都市計画的にもあまり望ましくないと考えます。

会長：

一つの大きな問題提起ですが、いかがでしょうか。

事務局：

商業系用途地域は一般的に容積率が高く、土地の高度利用を図るべき地区であることから都市計画上はご指摘のように集合住宅のほうが望ましいとは考えるものの、一方で土地利用の規制につながる住環境整備条例において、商業地の宅地細分化を防ぐためにさらに基準を大きくするのがいいのか、となりますと条例という制度論そのものについての検証が必要となりますので、一度、検証、検討したいと考えております。

会長：

制度論から言いますと、今回この条例をどのようにしたいのか、ということですね。先ほどのお話ですと、この住環境整備条例は、自主条例ですから強制力は伴わない緩やかな規制手法ということですので、あまり厳しい基準はふさわしくないという考え方のように思います。

一方で、委任条例を含めてガチガチに縛ってしまって一定の基準を満たさないものは一切認めないという手法もあります。

委員：

今のお話にも関連するかもしれませんが、今まで近隣商業、商業地域において最低敷地基準を定めてこなかったということですが、その経緯をお教えいただきたいということと、近隣市では尼崎同様に芦屋市が定められていないことですが、その背景等についてお分かりであればお教えいただきたい。

事務局：

本市では住環境整備条例において最低敷地面積を用途地域別に定めていますが、商業系の用途地域は先ほどお話ししましたとおり、本来は土地の高度利用を図るべき地域であり、住環境を保全するという地域からは除外しています。

しかしながら、実態としては、近隣商業地域で2/3が住宅といった状況であり、住環境を守る観点から今までと同様に除外していてよいのか、ということを経直して検討したものです。

なお、芦屋市の状況は現時点では把握しておりませんので次回までに調査しご報告いたします。

会長：

商業系の用途地域はあくまで商業中心の地域ですので、原則的には高度利用を図るべき地域ということですが、しかし、実態として近隣商業地域を中心に多くの住宅が存在している。また、商業系用途地域の多くが駅に近い場所が多いことから、一般的には商業施設やマンションが建築されるべき地域ではあるものの、住宅の数が多いという実態に合わせて条例を定めていくということは望ましい姿と考えます。

委員：

9ページの住宅空家の推移で、震災前は9%程度ですが、平成10年以降は15~17%程度で推移しています。量の確保から質の向上に転換していく必要があるとのことですが、なぜ空家

が増えているか、もう少し具体的、本質的なことはわかりませんか。

純粹に量が多くて質が低いのか、住宅環境以外には問題はないのか。いかがでしょうか。

事務局：

本市の住宅をみた場合、他都市と比較すると住宅の面積が相対的に小さくなっています。平均の延べ面積をみると、尼崎市の場合 68 m<sup>2</sup>ぐらいで、借家になりますとさらに 45 m<sup>2</sup>程度さらに狭くなっています。

面積の狭さから有効活用できない側面もあるのではないかと考えています。また、空家をみますと、他都市と比べ多くなっており、本市では木造住宅の空家が多い状況です。本市の場合、過去から密集市街地が多いということもあり、接道の状況が悪く更新が進まないことが空家の発生につながっているという側面もあるのではないかと考えています。

委員：

他都市の空家率は把握していますか。阪神間ではどうですか。

事務局：

近隣市の空家率は、本市で約 16%、西宮市が 9.7%、芦屋市が 10.2%、伊丹市が 10.8%、と阪神間比較では尼崎市の空家率が高いことがわかります。

委員：

今回の見直しは、空家をなくしていくためだけの取組ではなく、全体的に住環境を良くしたいという取組と理解しますが、尼崎市の都市課題として、それ以外にも例えば教育問題であるとか、それらの課題とともに取り組んでいかないと定住は進まないと考えます。仮に市内で住宅を購入されても教育の関係で市外に転出されていくケースも多い。住宅の課題とともに教育などの課題にも取り組むようお願いします。

委員：

非常に客観的なデータが揃っていて、住環境を保全し、密集市街地を新たに生まないということは理解できますが、上位計画というか、こういった大きな考え方、方向性がある、見直しが必要だというような構成になっていません。

今は 90 m<sup>2</sup>という数字が何故そうなのか、という話になっているが、本来は上位計画がこうあって住宅事情をこうするために敷地面積をこのように定めるというようなストーリーになっている方が、説得力があると思います。それが、この「はじめに」に記載されているのがふさわしい。

それから、19 ページの区画の分割についてですが、残地の一区画に限り基準の 0.8 を乗じた面積を認める、とありますが、市内の分譲事業のほとんどが 2 戸分譲ということから考えると、尼崎市内の新築分譲のほとんどが 2 区画のうち 1 区画が最低敷地面積の 8 掛けとなってしまう、90 m<sup>2</sup>と 72 m<sup>2</sup>のセットになります。先ほども現行制度の様々な抜け道を説明されていたが、今回の 0.8 を乗じたものを認めると新たな抜け道にならないか心配です。

事務局：

確かに緩和規定のあり方は難しいですが、現状の 80 m<sup>2</sup>であれば 160 m<sup>2</sup>以上の土地が分割できたものの、新たに 90 m<sup>2</sup>の基準になれば 180 m<sup>2</sup>以上の土地しか分割できなくなります。それを現状の土地のストックから検証しますと少し影響が大きいのではないかと考えています。

そこで、今回の緩和規定を設けることで 162 m<sup>2</sup>以上の土地であれば分割できるよう、分割できなくなる土地への影響に配慮したというのが一点と、西宮市や芦屋市で同様の緩和規定があ

るといふこと、例えば、残地一区画を 72 m<sup>2</sup>としてもそれが角地である場合は建ぺい率の緩和もあり、有効活用が可能となったりいたしますことから、事業者に裁量の余地を持たせたといふことです。

ただし、ご指摘のとおり、実際は 6 区画分譲であっても 2 区画を 3 回に分けて分譲事業が行われれば、8 掛けの宅地が 3 つ生み出されることとなりますので、そういった連続する分譲事業は 1 事業とみなすような規定を条文に盛り込むよう、検討したいと考えています。

事務局：

上位計画の話に及びましたが、今後 10 年間の市内の住宅をどうするかという住宅マスタープランについても現在策定中で、本年度中には公表できるものと考えています。

当然ながら最低敷地面積の取組についてもリンクしており、住宅マスタープランについても様々なデータを分析し、検討しています。

今回の最低敷地面積基準の改定の一番の目的は、本市の長年の課題でもある密集市街地を新たに生じさせないという点です。

本市は 49k m<sup>2</sup>に 45 万 3 千人が住み、極めて人口密度が高い状況が続いています。そのような中で未だ解消されない密集市街地が 4 箇所あり、様々な施策に取り組んでいます。今後、新たな密集市街地を生まない、今より細かな宅地分割をさせないということが最大の目標です。

もちろん、その他の効果としてファミリー世帯の定住なども期待しています。また、先ほど来、説明していますが、住環境整備条例の規制の抜け道を一部の事業者が悪用するような形で「売り建て」戸建住宅の建築を行い販売している実態があり、これを 25 年間改定せず放置してきたことから、そのようなことも早急に防ぎたいという思いから、今回の改正を行うものです。

今後、総合計画の改定が行われますが、これとも不整合がないように調整を図ります。

事務局：

今年度中に改訂予定の住宅マスタープラン改正(素案)においては、「住宅建築に係る誘導・規制手法の検討」の中で「住宅建築に係る最低敷地面積基準の見直し」について記述をしていますので整合が図られると考えています。

委員：

23 ページにある用途地域別敷地面積の宅地ストックや戸建分譲の宅地データにおいて、J R 線を境に南北で分けたデータはありますか。

事務局：

今回の集計データにはありませんが、その元となる都市計画基礎調査データから集計することは可能です。

委員：

南部のほうがより狭隘な宅地が存在することが想定され、新たな基準の影響が大きいかもしれないが、一方で北部は新基準でもあまり影響が薄く、この基準が受け入れられるかもしれない。私たちの判断基準としてデータ提供をいただきたい。

事務局：

集計に時間がかかるかも知れませんが、次回の審議会にお示しできればと思います。

委員：

J R 線の南北で宅地の状況が概ね理解できる、判断できる内容であれば結構です。

事務局：

今回の基準の見直しについてはあくまでも工場跡地等や、大きな住宅地が売られた後にどのような住宅が新たに供給されるのかを新たな基準で定めようとするもので、確かに南部ほど狭小な宅地が多い事実はございますが、この新基準が適用されますのは、一定面積以上のものをどう分割できるのか、ということですので、今現在の宅地の面積には、今回の新たな基準は直接的には影響してこないということをご理解を願いたい。

委員：

本来は「はじめに」のところに今回の面積基準見直しの趣旨目的がもっと明確にされていないかならと思うのですが、少し不明確な印象です。21 ページ以降に改正にあたっての課題及び検証とあり、分譲価格への影響、地価への影響、住宅供給への影響など分析されていますが、実際に、新たに基準を定めるものの、こういうことによって、こういった方向に向かっていって、問題点を解決できるという検証をしていかないと、目的が不明確であることから少し読まれた方がわかりにくいように思います。

会長：

現状を踏まえて、基準を変えることで、どのように課題が解決されていくのかという流れが少しわかりにくいということですね。

委員：

私は全くの素人ですが尼崎市で生まれ育ってきております。これまで 25 年間改正されていなかったものが見直しされることは大変良いことと思います。一方で、今回、一旦見直しを行ったら今後 25 年されないのではないかという不安もあります。そこで、是非、当初の目的である 100 m<sup>2</sup>を果たして欲しいと考えています。他都市の友人等からよく「尼崎は所得が低く小さな住宅にお住まいの方が多いのでは」というような話をされますが、実際はそうじゃないところもあるのです。100 m<sup>2</sup>、30 坪の敷地のどこが大きな家でしょうか。何故それよりも小さな話をしないといけないのか。今回 100 m<sup>2</sup>に決められなくても、あと 5 年間検証して見直しを行うとありますが、実際はできるのかなと疑問に感じます。

私自身は友人に尼崎の良いところをもっと PR したいし、昔と比較すると環境も格段に良くなったと感じます。あまり、細かな論議に陥るのではなく、もっと大きな論議をして、せっかく改正するのであれば 100 m<sup>2</sup>にして欲しいと思います。

現在、狭小な住宅にお住まいの方々から見れば「夢物語」かもしれませんが、これからの住環境はまさしく生活環境と思います。子供や孫が誇れるまちを実現するために、今回の見直しも根底にはそのようなこともあるはずで、業界への影響はわかりませんが、一市民としてはより良いまちにするためには是非実現して欲しいと思います。

会長：

重要なのは、まさしく今お住まいの方がどのように感じているか、だと思います。100 m<sup>2</sup>は確かに決して大きくない敷地です。ただ、今回の論議では、大きな土地の分割について新たに小さな宅地を生まないように取り組むためのものであることと、もう一点は今回の改正による規制は、現在既に建っている住宅の話ではなく、これから建つ住宅について新たな基準をつかって適用するものです。当然、それぞれの事業者にも影響がある話ですので、一定の配慮が求められてくるものだとも思います。

委員：

長屋建住宅の件ですが、豊中市など最先端の話をしなすと賃貸住宅で庭付きの長屋、いわゆるタウンハウスに住みたいという子育て世帯が増えていると聞きます。私は是非、尼崎では、賃貸マンションではなく庭付きタウンハウスの賃貸住宅を誘導してはと思います。その場合に、一般的に資産運用等で土地が売却される際には長屋建を再度建築するのではなく、売却されてマンション等になってしまうことが多いと思いますが、尼崎の長屋の一戸当たりの敷地面積基準 60 m<sup>2</sup>というのは長屋、2 階建タウンハウスを賃貸で経営する際には少し基準が大きいように思うのですが、いかがでしょうか。

ただし、これは世の中の潮流が長屋に向いているというわけではありません。将来的な話ということで、長屋建住宅の建築を一戸当たりの敷地面積で規制するという手法に対する提案です。

会長：

先ほど、この条例をどうするかといった話をいたしました。現在の条例は自主条例で、基本的には強制力を伴わない条例ですが、一旦定めると多くの方々はこれに従います。ただし、罰則規定がありませんので違反者も出てきます。よって、運用に当たっては役所の窓口において審査段階で、かなり頑張っていたかかないといけません。その点をご理解いただきたい。

一般的に法令の実効性という観点から見ると、このような自主条例は住民の支持を受ければかなりの効果はありますが、決して完璧はありません。本来は強制力を持たせたいと考えるものですが、最低敷地面積ということで土地利用規制として権利の制限に係る内容ですので、今回のような自主条例でよいのではと考えております。

委員：

私は今、上ノ島に住んでいますが、大きな住宅の跡地が売却された後に 2 戸の 3 階建ての戸建開発がなされて、近隣の 2 階建にお住まいの方が住環境を阻害されて困っておられる実態があります。前からお住まいの方が環境をつぶされてしまう、そういった点から見ると今回の改正内容は大変良いものだと考えますが、一方で強制力がない中で、前からお住まいの方の住環境をなんとか守れないものか、行政が頑張っていたかかないといけません。2 階建住宅にお住まいの方の南側に急に 3 階建住宅が建つと日当たりが悪くなり、折角、高い買い物をしたのということもありますし、マンション建築の際の問題についても先住の住民の住環境が阻害されることから発生している実態があります。私たちもチェックしていかないとはいませんが行政事務局にも是非、頑張っていたかかないと思います。

委員：

旗竿状敷地について、他都市の規制で様々な例がありますが、今回は姫路市の規制に近い竿状部分の 1 / 2 を敷地面積から除外するという提案です。選択された理由をお聞かせください。

事務局：

竿状部分は通路としてだけでなく、一般的には駐車場として使用されているのが実態です。したがって、駐車場部分は住宅敷地として活用されていると考え、通常、駐車場であれば 2.5 m × 5m 程度が必要であることから、平均的な竿状部分である巾 2.5m × 奥行 10m 程度の約半分に相当する駐車場部分を控除してはどうかということと、倉敷市の事例のように全てを 0 カウントというのも厳しすぎるのではないかと、ということでその中間となる姫路市と同様の基準を採用するのが適当ではないかと考えました。

会長：

そもそも建ぺい率をどう見るのかという話ですが、本来、建ぺい率は資料にあります宅地Bのような整形地を前提に考えられたものと思います。このような敷地で60%が建築面積で、40%は空間が確保できると安全性や住環境が保たれるということとなりますが、旗竿状の敷地となりますと、実際には旗状の部分で建て詰ってしまい通風面や安全性といった面でも課題が出てまいりますことから、何らかの規制を定めるのがベターであると思います。次の段階では、建築を制限するような条例により、別途定めるということも考えられるかと思います。

委員：

この旗竿状敷地の規制は開発行為と関係ないのであれば姫路市の規制よりも厳しいということになりますね。

委員：

この竿状地の最低の幅はいくらぐらいでしょうか。

会長：

2mです。最低4m幅の道路にこの竿状の口が最低限2m以上の幅で接することが必要です。

委員：

宇都宮市の規制では奥3宅地目は認めないとありますが、尼崎市の場合はどうですか。

事務局：

奥3宅地目の旗竿状宅地ですが、本市では規制がありませんので認めています。

会長：

このような奥3宅地目になりますと極めて危険な状況がみてとれますが、今後、何らかの規制を検討いただければと思います。今回は違う手法での対応をしていくということです。一般的には狭い敷地に多くの住宅が建築されると、安全上の問題がありますので、一定面積を広げて、建ぺい率も低くされると空間が確保できて安全性が高まってまいりますので、このような方向で取り組んでいくのがベターかと思います。本日はこれで終了したいと思いますが、次回が、3月開催ということでございますので、委員の皆様方におかれましては、それまでの間でお気づきの点がございましたら忌憚なく事務局までご意見をお寄せいただければと思います。

事務局：

先ほど触れました、「住宅マスタープラン」の改正（素案）の概要版について資料を配付させていただきます。

事務局：

住宅マスタープランで示している取組の方向性、具体的取組は、良好な住宅、住環境の形成、より良い住まいまちづくりを進めていくためのものであり、戸建住宅の最低敷地面積基準の見直しについても、資料7ページに記載しているとおり、ゆとりある住宅地の形成を図るため、戸建住宅の最低敷地面積基準を見直しする方向性を位置付けしているものです。

事務局：

今後の予定について説明。（次回、第2回住環境整備審議会は3月28日（月）開催）

以上

