

# 第 1 回 尼崎市住環境整備審議会

平成 2 3 年 1 月 2 8 日 ( 金 )

午前 1 0 時より

市議会棟 第 4 委員会室

## 次 第

### 1 開会

- ( 1 ) 委員自己紹介
- ( 2 ) 当局職員の紹介

### 2 議題

- ( 1 ) 会長及び副会長の選出について
- ( 2 ) 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 )

### 3 閉会

以 上

平成 23 年 1 月 28 日  
第 1 回住環境整備審議会資料

## 住宅建築に係る最低敷地面積の改正(素案)について

平成23年1月

## 目次

	ページ
はじめに .....	1
最低敷地面積について	
1 現行基準 .....	2
2 近隣都市の状況 .....	3
3 これまでの取り組み .....	4
4 運用上の課題 .....	5
本市における住宅の敷地と建築に係る状況について	
1 社会経済情勢の変化 .....	6
2 住宅敷地面積の推移 .....	10
3 戸建て住宅の敷地面積基準の評価と課題 .....	11
4 まちづくりの課題から見た敷地面積のあり方 .....	14
最低敷地面積の見直しについて	
1 改正の概要及び理由 .....	18
2 改正にあたっての課題及び検証 .....	21
今後の予定 .....	25

## はじめに

本市では、住環境整備条例において、新たに土地を分割して戸建てまたは長屋建ての住宅を建築する際の戸当たり敷地面積の最低限度を定め、ミニ開発や無秩序な開発を防止し、日照、通風、防災など、良好な住環境の形成を図るよう取り組んでいる。

当該制度は、昭和52年に「開発指導要綱」を定めた際に最低敷地面積を80㎡としたが、昭和56年に当時の基準を段階的に原則100㎡まで引き上げていくとしたものの、実施を見送ってきた経緯があり、現基準は昭和61年の尼崎市住環境整備条例施行規則の制定以降約25年間改正されていない。

一方、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来、地価の下落、住宅ストック量の充足等、社会経済情勢は著しく変化してきており、国においては、豊かな住生活を実現するため平成18年に「住生活基本法」が制定され、住宅の「量」の確保から、住生活の「質」の向上へ政策の転換を図る道筋が示されたところである。

こうした中、本市においては次のようなまちづくりの課題を抱えている。

立地交通利便性は優れているが、さらに良好な都市イメージや美しいまちなみの形成、住み続けようという愛着の醸成といった、ゆとりある住環境づくりが求められている。

バランスのとれた年齢や世帯による人口構成が望まれており、なかでもファミリー世帯の定着につなげるよう、住宅の居住性・定住性の向上を図る必要がある。

依然として解消されていない密集市街地を抱えるなか、宅地の細分化により更なる住宅密集地を生み出さないよう、地震や火災に備えた安全安心のまちづくりが求められている。

在宅介護を視野に入れた、少子高齢社会に対応した住まい施策等の課題に対応していく必要がある。

このような課題に対応するためには、横断的な取組が必要となるが、当該制度は、住宅及び住環境の「質」の向上を図る施策の一つとして大きな役割を果たしていることから、他都市の基準、さらには近年の市内の地価水準や住宅及び宅地の需給状況などを鑑み、見直しを行うものである。

# 最低敷地面積について

## 1 現行基準

### (1) 尼崎市住環境整備条例<抜粋>

(この条例の目的)

第1条 この条例は、住環境の整備について必要な事項を定めることにより、良好な住環境の形成を図り、もつて秩序ある都市環境の実現に寄与することを目的とする。

(開発基準の改定等)

第17条 市長は、開発基準について、常に適切な検討を加え、適宜、必要な改定を行わなければならない。

2 市長は、開発基準を定めようとするときは、審議会の意見を聴かななければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

(最低敷地面積)

第18条 近隣商業地域及び商業地域(法第8条第1項第1号に規定する近隣商業地域及び商業地域をいう。)以外の地域内において、住宅を建築しようとする者は、当該住宅の種類及びその敷地の属する用途地域(同号に規定する用途地域をいう。)の区分に応じ、規則で定める面積(以下「最低敷地面積」という。)以上の敷地面積を確保しなければならない。

2 前条第2項の規定は、最低敷地面積の設定及び変更について準用する。

### (2) 尼崎市住環境整備条例施行規則<抜粋>

(最低敷地面積)

第6条 条例第18条第1項の規則で定める面積は、次の表に掲げるところによる。

住宅の種類		住宅の敷地の属する用途地域		その他の地域
		第1種低層住居専用地域 及び 第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域 及び 第2種中高層住居専用地域	
戸建住宅		130㎡	80㎡ (ただし、東海道本線以南の地域にあっては70㎡)	70㎡
長屋建住宅	2戸1棟の長屋建住宅	1戸当たり130㎡	1戸当たり80㎡ (ただし、東海道本線以南の地域にあっては70㎡)	1戸当たり70㎡
	その他の長屋建住宅	1戸当たり130㎡	1戸当たり60㎡	
<p>摘要 住宅の建替え等の場合(自家自住のため更地に住宅を建築する場合を含む。)で、物理的理由及び周辺の状況等により、上記に掲げる面積以上の面積を確保できないことがやむを得ないと認められるときの面積は、その都度、市長が定める。</p>				

## 2 近隣都市の状況

- ・ 阪神間各市における戸建住宅における最低敷地面積基準は、いずれも本市と同様に、独自条例または開発指導要綱により定められている。
- ・ 西宮市を除き、各市の基準は 100 m<sup>2</sup>以上となっている。本市の現行基準は、伊丹市及び川西市の低層住居専用地域を除き他都市の基準を下回っており、低い水準にある。また、芦屋市を除き商業系用途地域についても対象区域としている。
- ・ 新築戸建て物件について隣接する西宮市及び伊丹市と比較すると、本市の平均敷地面積は最も小さく、敷地面積に対して住宅面積が大きいことから、平均階数は 2.5 階で 3 階建てが多い。
- ・ これに対して、西宮市の平均敷地面積は本市の約 1.4 倍あり、伊丹市は平均階数が 2.0 階で 2 階建て中心となっている。また、住宅延べ面積は 3 市で大差なく、約 100 m<sup>2</sup>で供給されていることから、敷地面積の最も小さい本市の平均販売価格が最も安くなっている。

【最低敷地面積基準の比較】

網掛けは、本市における現行基準を上回っている部分を示す。

	1 低専	2 低専	1 中高 2 中高	1,2 住居 準住居	近商 商業	準工業	工業
芦屋市	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	—	(開発区域 500 m <sup>2</sup> 未満)	
	210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	—	( " 500~2000 m <sup>2</sup> )	
	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	—	( " 2,000 m <sup>2</sup> 以上)	
	根拠 … 住みよいまちづくり条例施行規則 対象事業 … 宅地開発事業(単なる区画の分割を含む) 緩和規定 … 区画数が 4 以下等の場合、80%まで緩和可能						
西宮市	150 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
	根拠 … 開発事業等におけるまちづくりに関する条例施行規則 対象事業 … 建築物の建築(開発事業及び小規模開発事業) 緩和規定 … 1 区画に限り 80%以上、または 2 区画に限り 90%以上に緩和可能						
伊丹市	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	根拠 … 宅地開発等指導要綱 対象事業 … 開発区域面積 500 m <sup>2</sup> 以上、または 2 戸以上の住宅を建築する事業 緩和規定 … 長屋住宅の特例(低層住居専用地域 70 m <sup>2</sup> 、その他の地域 60 m <sup>2</sup> 以上)						
川西市	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	根拠 … 開発行為等指導要綱 対象事業 … 開発行為、建築行為 緩和規定 … 長屋住宅の特例(容積率 100%地域 100 m <sup>2</sup> 、その他の地域 60 m <sup>2</sup> 以上)						
宝塚市	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	根拠 … 開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例「開発ガイドライン」 対象事業 … 開発行為、宅地造成、建築物の建築又は用途変更 その他 … 用途地域の指定がない地域は 230 m <sup>2</sup>						
三田市	150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> *	100 m <sup>2</sup> *	100 m <sup>2</sup> *	100 m <sup>2</sup> *	
	根拠 … 開発行為に伴う関連公共施設等の整備に関する指導要綱 対象事業 … 5 戸以上の住宅 その他 … 平均宅地面積は 130 m <sup>2</sup> 以上とする						
尼崎市	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> *	70 m <sup>2</sup>	—	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
	根拠 … 住環境整備条例施行規則 対象事業 … 住宅の建築 * JR 東海道本線以南は 70 m <sup>2</sup>						

【3 都市比較】

(株)リクルート「SUUMO」掲載新築戸建て物件データ(平成 22 年 7 月 13 日時点)より

	掲載物件数	平均敷地面積	平均延べ面積	平均階数	平均販売価格
尼崎市	286 件	81.3 m <sup>2</sup>	99.3 m <sup>2</sup>	2.5 階	3,225 万円
西宮市	108 件	115.4 m <sup>2</sup>	104.8 m <sup>2</sup>	2.3 階	3,686 万円
伊丹市	135 件	99.1 m <sup>2</sup>	95.9 m <sup>2</sup>	2.0 階	3,324 万円

### 3 これまでの取り組み

(1) 昭和 52 年 3 月...「開発指導要綱」により規制・指導をスタート

- ・ 昭和 40 年代の人口急増、大規模開発の大波の中で乱開発防止や地方自治体の財政負担の軽減を目的に、建築基準法による確認、都市計画法による開発許可等の規制のみでは本市の目指す宅地開発の適正化が図れないといった経緯から、開発指導要綱を制定する。

用途地域	最低敷地面積
第2種住居専用地域及び住居地域	80 m <sup>2</sup> / 戸

500 m<sup>2</sup>以上の土地に住宅開発を行う場合(10戸以上)に適用され、建替えや自家自住は適用除外

(2) 昭和 53 年 4 月...最低敷地面積の規制緩和

- ・ 一部 80 m<sup>2</sup>を 10%緩和し 72 m<sup>2</sup>で指導する。

計画戸数	用途地域	最低敷地面積
50 戸以上	第2種住居専用地域	80 m <sup>2</sup> / 戸
	住居地域	72 m <sup>2</sup> / 戸
50 戸未満	第2種住居専用地域及び住居地域	72 m <sup>2</sup> / 戸

(3) 昭和 56 年 4 月...「小規模開発指導要綱」(500 m<sup>2</sup>未満、10 戸未満)を制定

- ・ 最低敷地面積を原則 100 m<sup>2</sup>にすべく、昭和 60 年まで段階的に引き上げることとしたが、要綱からスムーズに条例に移行させるため、緩和措置(大規模開発で 90 m<sup>2</sup>)がとられる。

用途地域	開発	住宅の種類	最低敷地面積		
			S56,57	S58,59	S60 ~
第2種住居専用地域 住居地域	大規模	戸建住宅	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
		長屋住宅	60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
準工業地域 工業地域	小規模	戸建住宅	65 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
		長屋住宅	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>

(4) 昭和 61 年 4 月...開発指導要綱の条例化及び住環境整備条例施行規則の施行

- ・ 当時の本市の情勢を勘案し、住環境整備審議会から「当分の間運用はやむを得ない」として答申された暫定基準(本来基準から 10 m<sup>2</sup>程度を緩和)を採用する。

用途地域	住宅の種類	最低敷地面積
第1種住居専用地域		130 m <sup>2</sup>
第2種住居専用地域	戸建住宅	80 m <sup>2</sup> (90 m <sup>2</sup> )
		国鉄以南のみ 70 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> )
その他の地域 (商業・近商以外)	戸建住宅	60 m <sup>2</sup> (65 m <sup>2</sup> )
		70 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> )
	長屋住宅	60 m <sup>2</sup> (65 m <sup>2</sup> )

( )内数字は、本来基準を示す。

【経緯】 昭和 59 年 3 月 住環境整備制度審議会答申「住環境整備条例(案)の検討について」

・ 昭和 59 年 7, 11 月 兵庫県宅地建物取引業協会が開発指導要綱見直しについて陳情

・ 昭和 60 年 5 月 住環境整備審議会部分答申「条例に規定する基準の設定について」

(5) 平成 8 年 4 月...用途地域見直し(8 12 種類)に伴う施行規則の改正

- ・ 従前のおり面積基準の見直しは行わず、現行基準となる。

#### 4 運用上の課題

- 本市では、尼崎市住環境整備条例及び同施行規則に基づく規制・指導を行うにあたり、必要な事項について内規を定め、運用しているが、次のような課題がある。

要綱を条例化した当時、従前から更地を所有していた事業者に対する救済措置として、自家自住のため更地に住宅を建築する場合、住宅の建替えと同様に緩和できる旨が施行規則の摘要欄に規定されている。しかし、事業者等が取得した土地を細分化して住宅購入者に分譲し、その後住宅を建築する、いわゆる「売り建て」戸建住宅についても適用されており、当該面積基準未滿の敷地分割されるなど、本来の趣旨と異なった運用がなされている。

3戸までの小規模な事業の場合、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から10㎡程度を緩和するほか、4戸以上の事業についても、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から5%程度を緩和できることとしていることから、実質上、最低敷地面積は70㎡ではなく66.5㎡(80㎡の区域は実質76㎡)となっており、すべての画地で当該面積基準を下回った開発事業も行われている。

また、上記の緩和規定は、敷地の合計が計画戸数に応じた面積以上になっていれば各々の区画割りには任意とする運用がなされており、最低敷地面積ではなく平均敷地面積として扱われていることから、66.5㎡をさらに下回る敷地が供給されている。

旗竿状の敷地については、旗状部分において建て詰まりが生じやすく、また竿状部分は駐車場として利用されることが多いことから、住環境及び防災・避難上課題があるが、整形な敷地と同じ基準で運用されている。

##### 【最低敷地面積に係る現行ルール】

##### 第1（長屋住宅の建替えに関する特例）

長屋住宅の建替えで、その計画戸数が従前の戸数を超えない場合については、最低敷地面積の規定を免除する。

##### 第2（専用住宅又は長屋住宅の建築に関する取扱い）

- 1 専用住宅又は長屋住宅を3戸まで計画する場合は、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から10平方メートル程度を緩和し、4戸以上計画する場合は、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から5パーセント程度緩和する。

ただし、同一敷地で長屋を2棟以上建築する場合は、それぞれの棟別に緩和することはできないものとする。

- 2 同一事業地内において、二世帯の直系親族が専用住宅を2戸建築する場合の1戸当たりの最低敷地面積は、事業地全体の敷地面積が基準敷地面積(最低敷地面積×2戸)を確保されている場合には、その割合は問わないものとする。

- 3 条例第18条及び規則第6条に規定する最低敷地面積の算定に当たり、1つの敷地が2つ以上の用途地域(近隣商業及び商業地域を除く。)にわたる場合は、当該敷地の面積における各用途地域の占める割合を算出し、当該割合をそれぞれの用途地域に係る最低敷地面積に乘じて得た面積を合計した面積とする。



# 本市における住宅の敷地と建築に係る状況について

## 1 社会経済情勢の変化

### (1) 地価と物価指数及び平均所得の推移

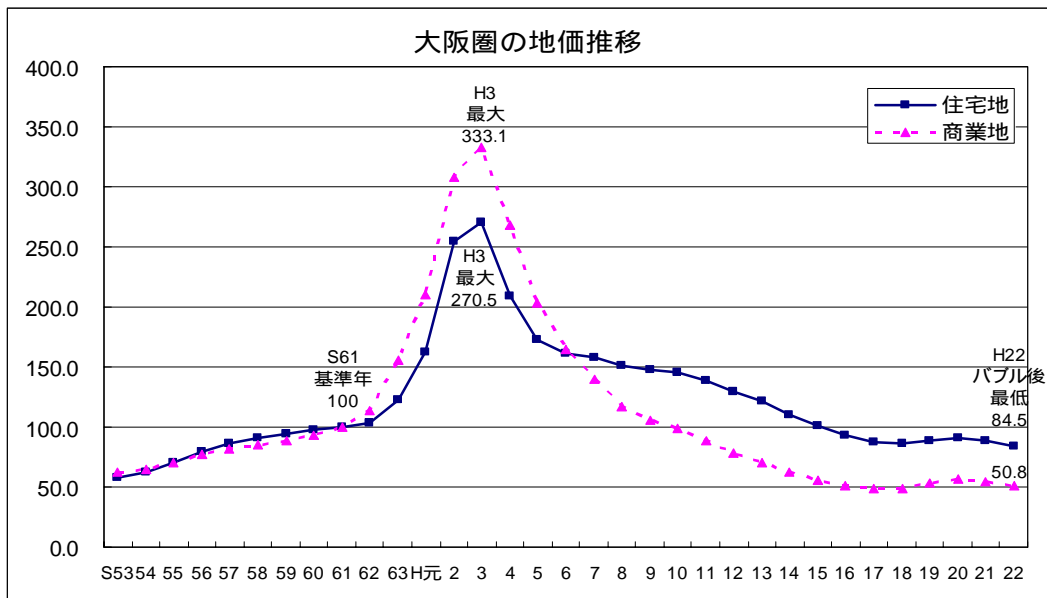
#### 公示地価平均は、現行基準運用開始当時の昭和 61 年水準の約 85%まで下落している

昭和 61 年に条例施行規則を施行する際、地価が高騰し市民が住宅を購入しにくい状況の中、当時の住環境整備審議会が答申した暫定基準(本来の基準から 10 m<sup>2</sup>程度緩和したもの)でこれまで運用してきたが、平成 22 年における大阪圏住宅地の公示地価平均は、当時の約 85%の水準にまで下落している。

一方、この間の消費者物価指数は当時に比べて約 13%、平均所得は約 27%、いずれも上昇しており、実質的な地価の下落はさらに大きいものとなっている。

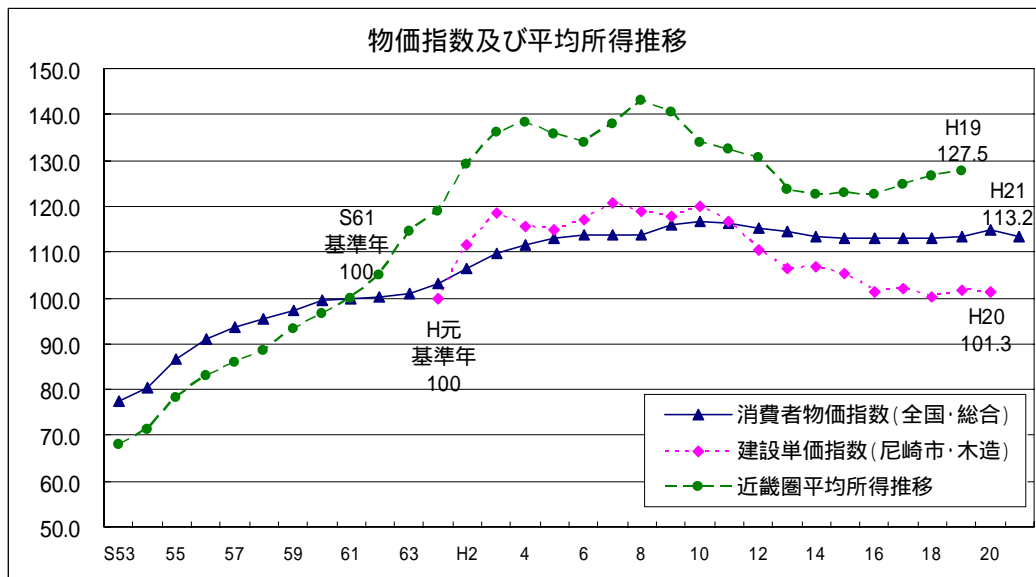
【大阪圏の地価推移】

国土交通省 地価公示変動率より



【物価指数及び平均所得推移】

総務省統計局、尼崎市統計書、内閣府県民所得推移より



## (2) 新規住宅供給の推移

戸建て住宅と共同住宅(賃貸を含む)の供給の推移

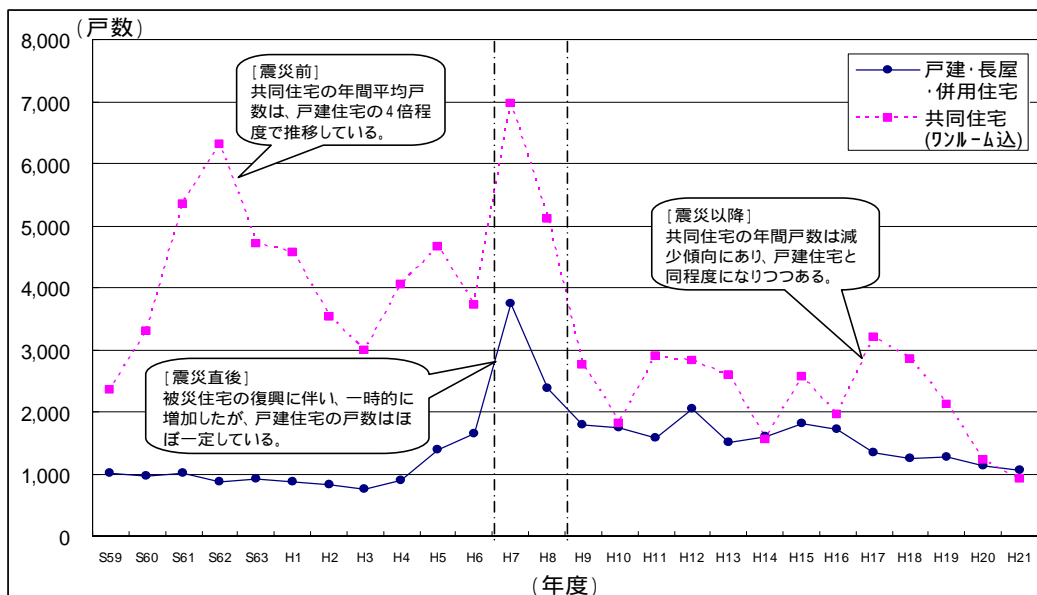
### 近年、戸建て住宅と共同住宅の供給戸数は同程度になっている

震災直後を除き、戸建て住宅は年間1千戸程度で推移しているのに対して、共同住宅は震災直後まで年間4~5千戸で推移していたものの、それ以降は年間2~3千戸となり、特に平成17年度以降は減少し続け、昨年度は戸建て住宅戸数を下回っている。

したがって、マンションをはじめとする中高層建築物に係る日照障害やプライバシーに関する住環境保全だけでなく、戸建て住宅の相隣環境について配慮する必要性が高まっている。

【開発協議に係る戸数推移】

開発事業事前協議申請データより



「戸建て分譲事業」あたりの供給戸数

### 3戸までの小規模な戸建て分譲事業が全体の7割を占めている

戸建て分譲事業あたりの供給戸数は、2戸分譲が全体の約5割と最も多く、3戸までの小規模な分譲事業が全体の約7割を占めている。

また、小規模な戸建て分譲事業により200㎡程度の敷地が細分化される際、緩和規定を活用して、より狭小な敷地に分割されている可能性が高い(70㎡未満敷地が全体の約14%)。

したがって、緩和規定の運用ルールについても見直す必要がある。

2戸以上地番が隣接し、かつ同一業者が建築するもの。

【戸建て分譲戸数ごとの敷地面積別件数(H17~21年度)】

開発事業事前協議申請データより

分譲戸数 敷地面積 (㎡)	2戸	3戸	4戸以上	計
60㎡未満	18	1	0	19
60-70㎡	44	13	19	76
70-80㎡	76	43	76	195
80-90㎡	94	44	70	208
90-100㎡	52	27	43	122
100-110㎡	39	13	29	81
110-120㎡	26	11	4	41
120㎡以上	18	7	6	31
合計	367	159	247	773

## 住宅市場における平均価格の推移

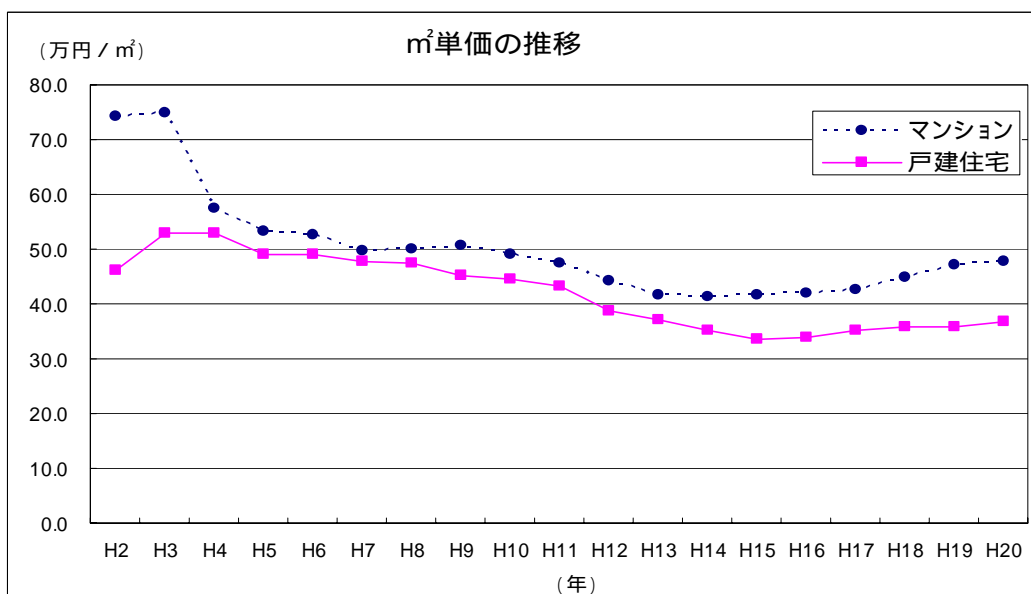
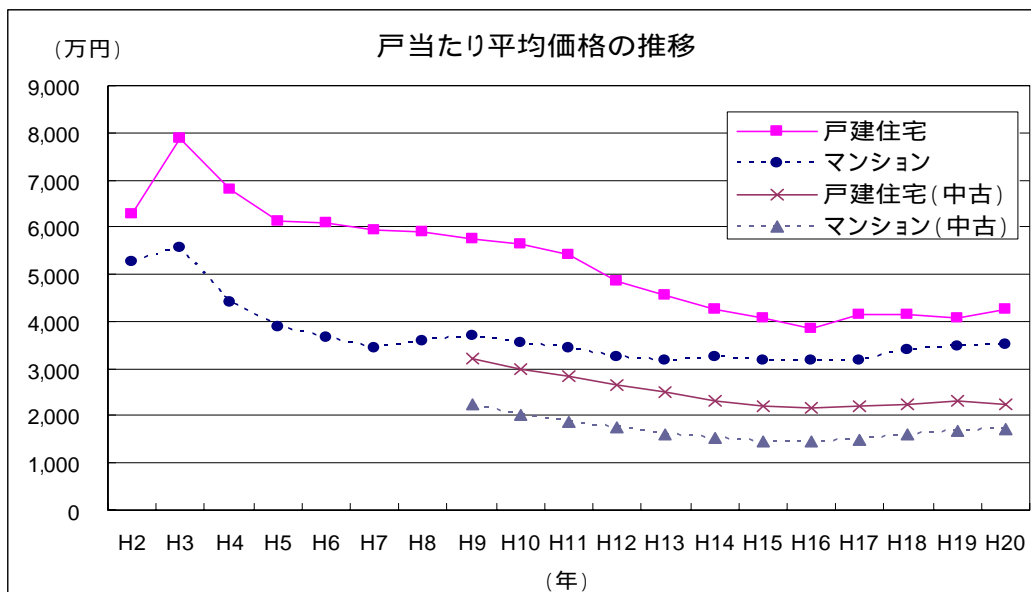
### マンションと戸建て住宅の戸当たり平均価格の差が縮小している

戸建て住宅の戸当たり平均価格は、10年前までマンションの1.5～1.7倍程度であったが、地価の下落とともに、近年ではマンションの1.2倍程度となっており、都心・戸建て志向も相まって、前述したような供給戸数の差の縮小につながっているものと考えられる。

また、1㎡あたりの平均価格は、マンションの方が戸建て住宅よりも高く、平成23年頃は大きな差があったが、その後価格差は縮まり、平成13年以降再び価格差が広がる傾向にある。

【近畿圏における住宅価格の推移】

東急住生活研究所 不動産 DataFile2009 より



マンションは専有面積1㎡あたりの価格、戸建住宅は延べ面積1㎡あたりの価格を示す。

(3) 本市における人口の推移

**市南部の人口は、下げ止まりの傾向が見られる**

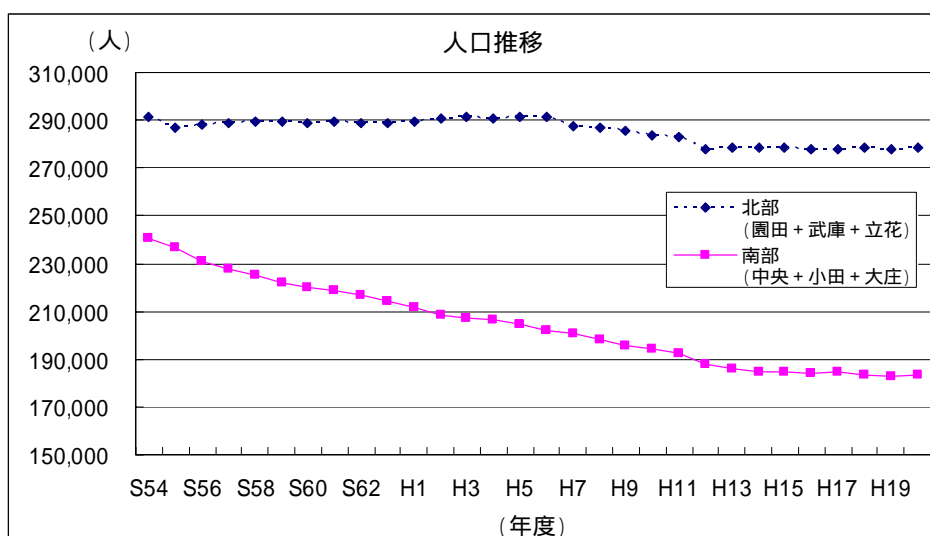
本市住環境整備条例施行規則が施行された昭和 61 年当時、市北部の人口はほぼ横ばいであったのに対し、市南部は急激な人口減少を続けており、昭和 55 年策定の第 2 次尼崎市総合基本計画において「市南部の人口減少」がまちづくりの主要課題に位置づけられていた。

中高層住居専用地域において、国鉄を境に最低敷地面積を区分する考え方は、こうした当時の本市課題であった南部地域の活性化に寄与するよう、北部に比べて基準を若干緩和したものである。

しかし、市南部の人口は平成 17 年に増加に転じ、現在までほぼ横ばい状態が続いており、一応の下げ止まりが見られることから、中高層住居専用地域について JR 東海道線を境に最低敷地面積を区分する考え方は廃止する必要がある。

【南部と北部における人口推移】

尼崎市統計書より



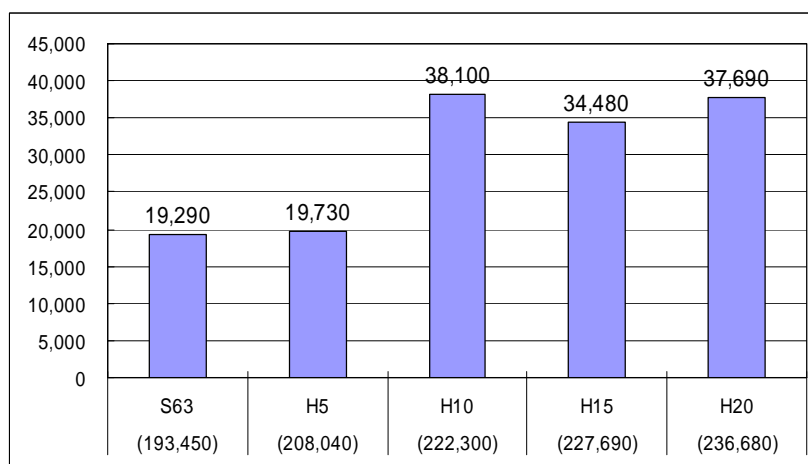
(4) 住宅空家の推移

**住宅空家は増加傾向にあり、約 16%の空家率となっている**

住宅ストック数は年々増加し、空家率は平成 20 年時点で約 16%となっており、住宅の「量」の確保から、住宅及び住環境の「質」の向上へ政策の転換を図る必要がある。

【住宅空家の推移】

住宅・土地統計調査より



( )内数字は住宅ストック数を示す。

## 2 住宅敷地面積の推移

### (1) 登記地積の推移

#### 現行基準以上の住宅敷地ストックの割合が増えている

都市計画基礎調査データをもとに、登記地積について 10 年前と比較を行った結果、「独立住宅」全体に対する割合は、70 m<sup>2</sup>未満の敷地が約 10%減少したのに対し、70 m<sup>2</sup>以上 120 m<sup>2</sup>未満の敷地が約 15%増加している。

これは、この 10 年間における当該基準による規制効果であるものと考えられる。

[平成 11 年及び平成 21 年における登記地積の比較]

登記地積	H11		H21		割合の差 (H21/H11)	件数	割合	件数	割合	差
	件数	割合	件数	割合						
50m <sup>2</sup> 未満	10,298	19.5%	13,743	18.0%	0.92	24,707	46.8%	32,248	42.2%	0.90
50～60m <sup>2</sup>	7,752	14.7%	9,659	12.7%	0.86					
60～70m <sup>2</sup>	6,657	12.6%	8,846	11.6%	0.92	14,178	26.9%	23,622	30.9%	1.15
70～80m <sup>2</sup>	4,488	8.5%	7,662	10.0%	1.18					
80～90m <sup>2</sup>	3,695	7.0%	6,675	8.7%	1.25					
90～100m <sup>2</sup>	2,327	4.4%	3,561	4.7%	1.06					
100～110m <sup>2</sup>	2,188	4.1%	3,547	4.6%	1.12					
110～120m <sup>2</sup>	1,480	2.8%	2,177	2.9%	1.02	13,878	26.3%	20,462	26.8%	1.02
120～130m <sup>2</sup>	1,180	2.2%	1,615	2.1%	0.95					
130～140m <sup>2</sup>	1,250	2.4%	1,657	2.2%	0.92					
140～150m <sup>2</sup>	1,040	2.0%	1,341	1.8%	0.89					
150m <sup>2</sup> 以上	10,408	19.7%	15,849	20.8%	1.05					
合計	52,763	100.0%	76,332	100.0%						

### (2) 戸建て分譲事業における平均敷地面積の推移

#### 平均敷地面積は増大する傾向にあるが、一部には狭小敷地も供給されている

過去 5 年間の戸建て分譲事業における平均敷地面積は約 86 m<sup>2</sup>で、その推移を見ると、年度ごとに大きくなる傾向にある。これは、前述の地価の推移と関連し、下落傾向にある地価に反比例して大きい敷地面積の分譲物件が供給されているものと考えられ、当該基準を見直す方向性については市場ニーズと矛盾はきたさないものと考えられる。

一方、70 m<sup>2</sup>未満の狭小宅地も全体の 1 割程度供給されており、景気や地価の変動に伴いこれ以上狭小宅地が供給されることのないよう、適切な運用基準を定める必要がある。

7ページ下表を参照

[平均敷地面積の推移]

建築確認申請データ(H17～21)より

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	計
戸建て分譲戸数	706	592	472	551	413	2,734
平均敷地面積(m <sup>2</sup> )	84.3	85.6	86.8	82.9	91.5	85.8

### 3 戸建て住宅の敷地面積基準の評価と課題

平成 17～21 年度における建築確認申請データによると、尼崎市内では年間平均 1,400 戸程度の戸建て住宅が新築されており、そのうち約 4 割が戸建て分譲事業による供給となっている。

	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	計
新築一戸建住宅総数	1,445	1,716	1,510	1,176	1,143	6,990
戸建て分譲事業による新築戸建住宅数	706	592	472	551	413	2,734
上記以外	739	1,124	1,038	625	730	4,256
上記以外の割合	51.1%	65.5%	68.7%	53.1%	63.9%	60.9%

#### (1) 敷地面積と地上階数の関係

##### 敷地面積 80 m<sup>2</sup>を境に、2 階建てと 3 階建ての比率が逆転する

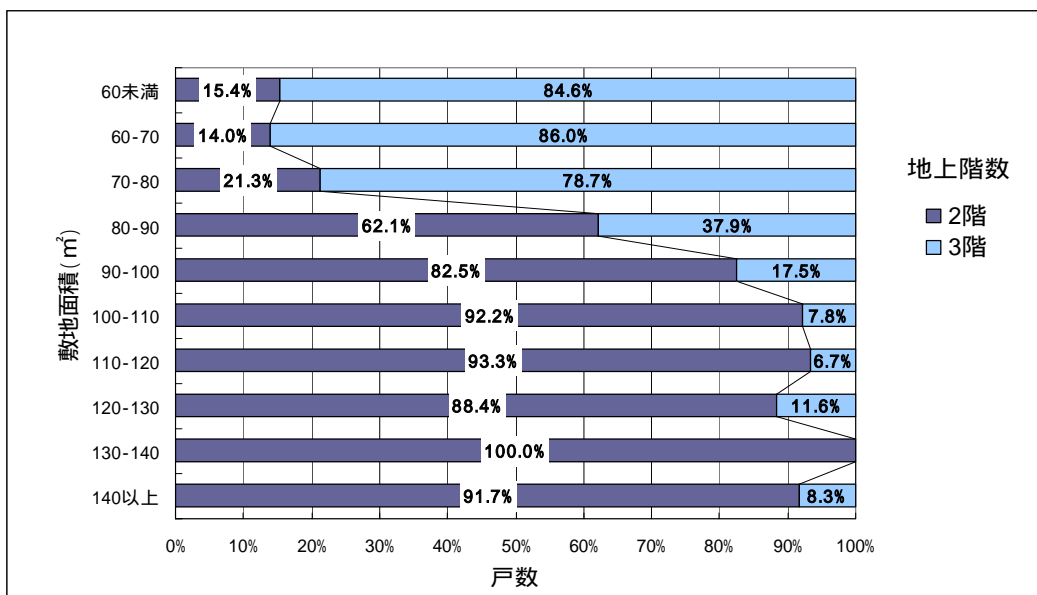
戸建て分譲事業のうち、80 m<sup>2</sup>未満の敷地では 3 階建てが約 8 割を占めるのに対し、80～90 m<sup>2</sup>の敷地では 2 階建てが約 6 割と過半数に達し、敷地面積 90～100 m<sup>2</sup>以上では 2 階建ての比率が 8 割を超えている。

つまり、敷地面積が 90 m<sup>2</sup>以上であれば 2 階建て中心の街並みとなり、90 m<sup>2</sup>未満では 2 階建てと 3 階建てが混在することがわかる。

中でも、敷地面積が 100 m<sup>2</sup>以上であれば 9 割以上が 2 階建て住宅となることから、住宅の良好な環境を守るべき住居専用地域については最低敷地面積を 100 m<sup>2</sup>以上にすることにより、2 階建て中心の街並みが期待できる。

【敷地面積ごとの地上階数別戸数】

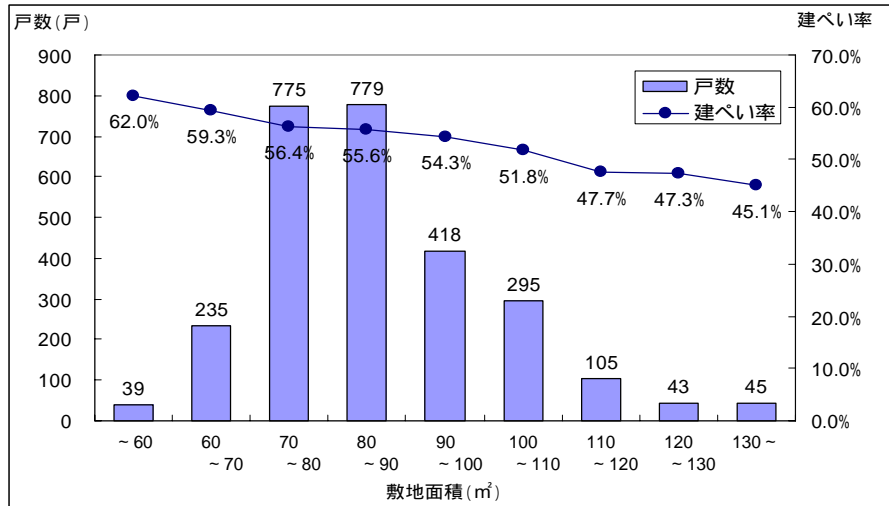
敷地面積 (m <sup>2</sup> )	60未満	60-70	70-80	80-90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140以上	計
2階	6	33	165	484	345	272	98	38	21	22	1,484
3階	33	202	610	295	73	23	7	5	0	2	1,250
合計	39	235	775	779	418	295	105	43	21	24	2,734



(2) 敷地面積と建ぺい率の関係

**敷地面積が大きいほど住宅の建ぺい率は低く、空地率が大きい**

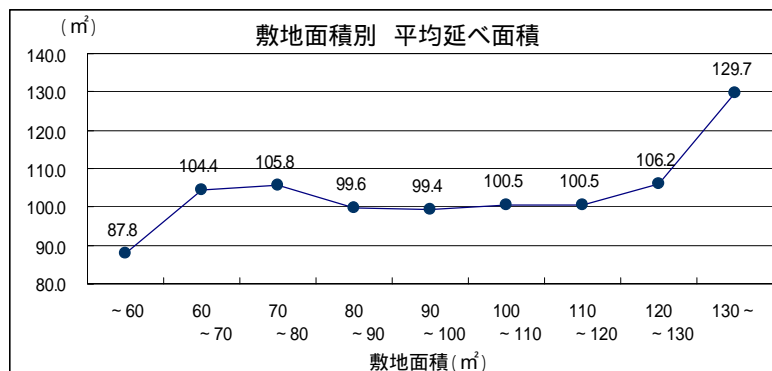
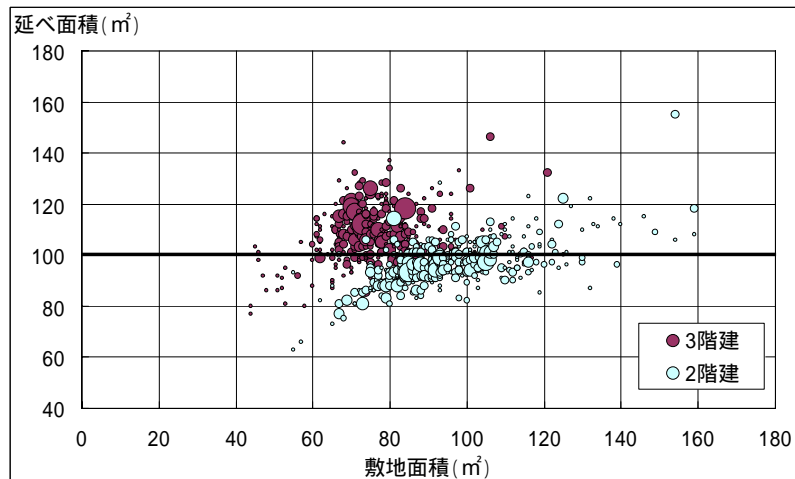
敷地面積 70 m<sup>2</sup>未満における建ぺい率の平均は約60%で、敷地面積 100 m<sup>2</sup>以上は建ぺい率の平均が約 50%となっている。したがって、敷地面積が大きいほど住宅の建ぺい率が低く、建物周囲のオープンスペースにゆとりができることがわかる。



(3) 敷地面積と延べ面積の関係

**敷地面積に関わらず、住宅は延べ面積 100 m<sup>2</sup>を中心に建築されている**

2 階建と 3 階建に分類し比較すると、2 階建の平均延べ面積は約 95 m<sup>2</sup>(敷地面積 94.9 m<sup>2</sup>、容積率 100%)、3 階建の平均延べ面積 は約 107 m<sup>2</sup>(敷地面積 76.7 m<sup>2</sup>、容積率 140%)と、3 階建住宅の方が建て混んでいる傾向にある。ピロティ型駐車場面積を含む。



#### (4) 敷地面積と用途地域の関係

##### 比較的地価の安い工業系用途地域の敷地面積が小さい傾向にある

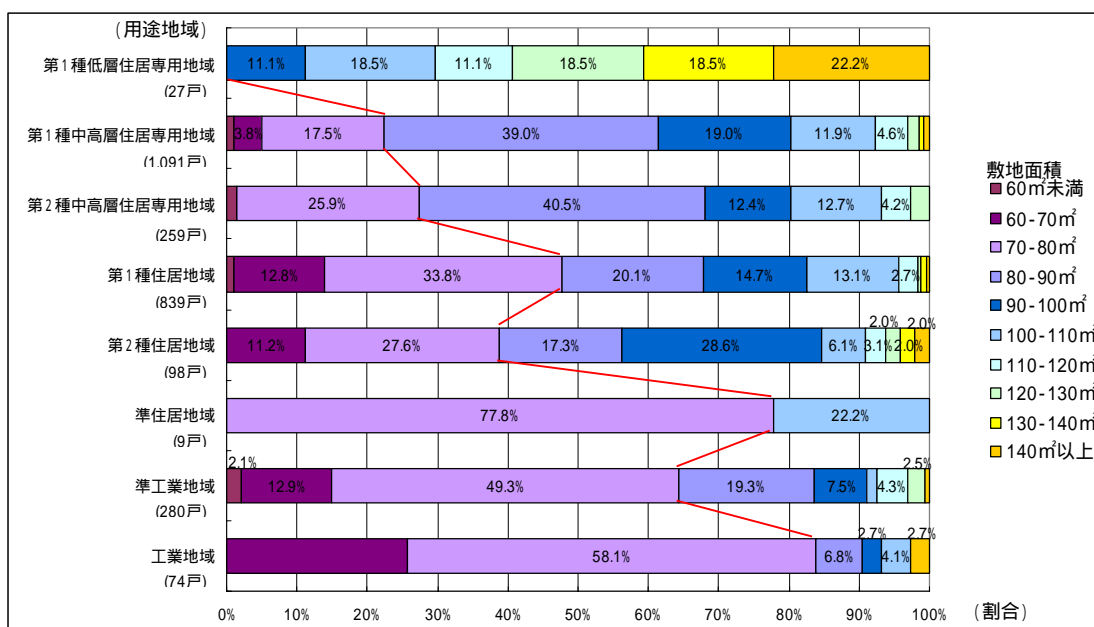
用途地域別に敷地面積をみると、工業系用途地域は、住宅地よりも地価が安く、大きい敷地が得られやすいにもかかわらず、敷地 80 m<sup>2</sup>未満の割合は工業地域が約 84%と最も大きく、次いで準工業地域が約 64%となっており、最低敷地面積に近い規模の敷地供給がなされている。

一方、工場の操業環境を保全する観点から、住工共存型特別工業地区を除く工業地域及び準工業地域のうち工業系指向地域については、これまで緩衝緑地の設置義務により住宅の抑制を図ってきたものの、それ以外の工業系地域については、住宅は自由に建築が可能で、工場に近接した開発による新規住宅入居者と既存工場との間で騒音・振動に係るトラブルが絶えないことから、住環境を保全し住工共存を図るため最低敷地面積基準を見直す必要がある。

また、原則として工業地域は防火・準防火地域に指定していないことから、防災上の観点からも、より空地を確保できるよう最低敷地面積を設定する必要がある。

【用途地域ごとの敷地面積別割合】

H17～21 建築確認申請データより



【市内における平成 22 年地価公示平均価格】

単位: 円 / m<sup>2</sup>

住宅地...193,500、商業地...302,400、準工業地...141,300、工業地...107,800

##### 商業系用途地域においても住宅の土地利用比率が高い

商業系用途地域において、全建物ストックに占める住宅の比率は、延べ面積で見ると 5 割を超えているが(近隣商業地域で約 65%、商業地域で約 32%)、住居系用途地域に比べ形態制限が緩く、日影規制が適用されないほか、特に建ぺい率の緩さにより密集市街地となりやすいことから、新たに規制対象とする必要がある。

【商業系地域における住宅比率】

H21 年度都市計画基礎調査データより

	住宅 (m <sup>2</sup> )				建物全体 (m <sup>2</sup> )	住宅 / 全建物
	独立住宅	集合住宅	兼用住宅	計		
近隣商業地域	142,380	199,969	394,844	737,193	1,139,051	64.7%
商業地域	34,774	56,237	159,737	250,748	779,099	32.2%



#### 4 まちづくりの課題から見た敷地面積のあり方

##### (1) 街並み・住環境の保全

狭小敷地が街並み・住環境に及ぼす問題点として、次のようなものが挙げられる。

オープンスペース	・敷地にゆとりがないため、空地が小さく緑被率が低下する。
居住環境性能	・狭く非効率な隣棟間隔により、維持修繕・建替えが困難となる。 ・2,3 階建て住宅の混在、建物の密集により、日照・通風・眺望・プライバシー・騒音など相隣環境が悪化する。
景観等	・建築形態が限定される傾向にあるため、住戸デザインの単一性により、まちなみ景観が単調になる。 ・3 階建住宅の増加などにより、周辺への圧迫感や景観への配慮などが充分でない等、良好な街並みの維持が困難となる。
敷地形状	・接道部分が短く、防災・避難上好ましくない旗竿状敷地が多用されやすい。
耐震・耐火性能	・建て詰まりにより、隣接敷地への倒壊や火災の延焼危険性が増大する。 ・更新が停滞する傾向にあり、防災性の向上が図られない。

国土交通省 土地・水資源局 平成 20 年 3 月報告書より一部引用

また、常光寺小学校跡地における宅地及び戸建分譲は、62 区画すべてが 100 m<sup>2</sup>以上であるにも関わらず、平成 22 年秋の申込開始早々に完売している。これは、すべての宅地が 100 m<sup>2</sup>以上というゆとりと、すべての住宅が 2 階建てという統一感のある街並みの形成といった、住環境を重視した開発コンセプトが需要層に受け入れられたものと考えられる。

【常光寺小学校跡地開発(ハロータウン尼崎さくら通り)イメージイラスト】



(2) 居住性・定住性の向上

本市では、バランスのとれた年齢や世帯による人口構成が望まれており、なかでもファミリー世帯の定着が求められている。地価の下落に伴い、住宅需要層は住宅の広さや良好な住環境を求める傾向にあり、ニーズに合った供給を促すことにより人口の定着につなげる必要がある。

国は住生活基本計画(平成 18 年 9 月策定)において誘導居住面積水準を定めているが、本市では建ぺい率を 60%(商業系用途地域のみ 80%)に指定していることから、3 人以上世帯の場合、敷地面積 70㎡では住宅を 3 階建てにしない限り一般型誘導居住面積水準を満たさない。

また、入居当初は世帯人数が少なく居住水準を満たしていても、家族構成は経年的に変化するため、それに対応して住宅を増改築することは困難と考えられることから、持家については、定住を促進する観点から適切な水準を満たす住宅の確保について誘導する必要がある。

さらに、2 階建てと 3 階建てが混在すると、日照、通風、眺望、プライバシー等、相隣環境の悪化につながることから、新たに開発事業として宅地を供給する場合には、ファミリー世帯でも 2 階建てで十分な広さを確保できるよう、最低敷地面積を定める必要がある。

【住生活基本計画】

敷地面積	最大延べ面積		一般型誘導居住面積水準 (戸建住宅居住を想定)			都心居住型誘導居住面積水準 (共同住宅居住を想定)		
	2 階建	3 階建	2 人	3 人	4 人	2 人	3 人	4 人
70 ㎡	84 ㎡	126 ㎡	75 ㎡	100 ㎡	125 ㎡	55 ㎡	75 ㎡	95 ㎡
80 ㎡	96 ㎡	144 ㎡						
90 ㎡	108 ㎡	162 ㎡						
100 ㎡	120 ㎡	180 ㎡						

### (3) 安全安心のまちづくり

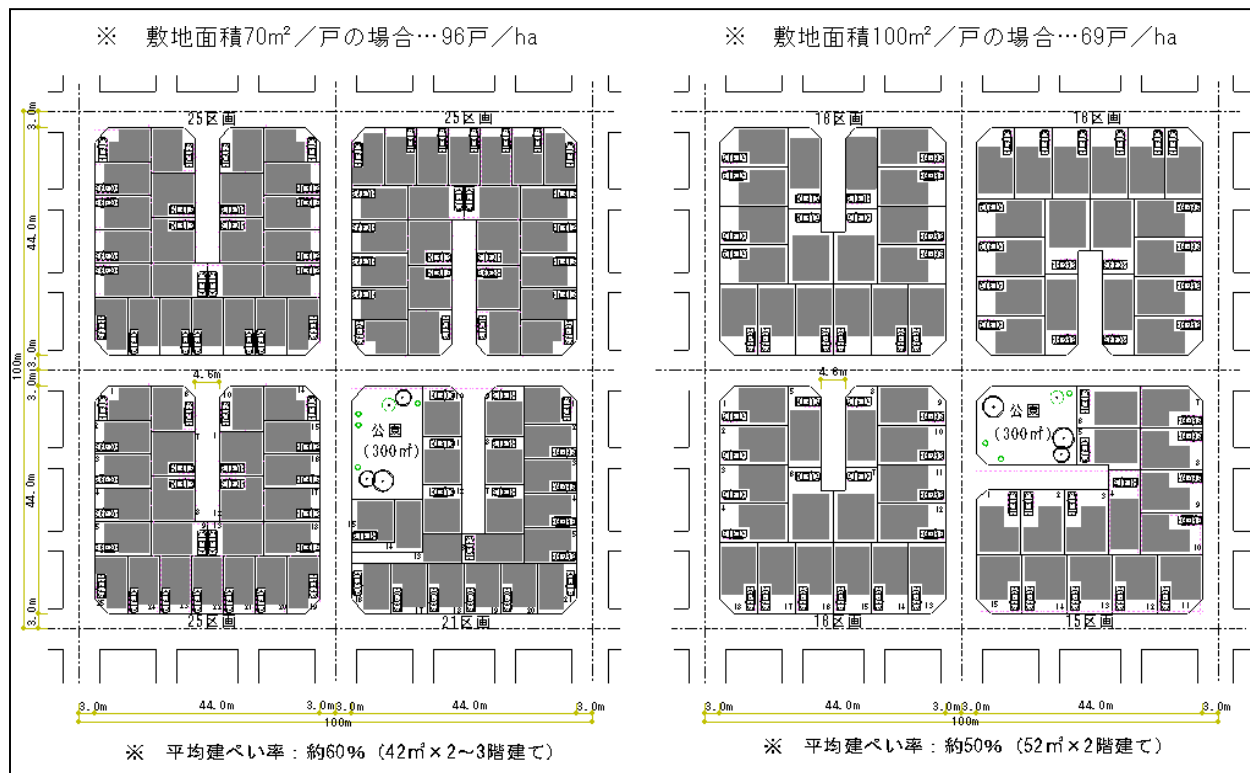
本市は阪神・淡路大震災により多大な被害を受けたところであり、その震災の経験を踏まえ、地震時等における防災性の向上を図るとともに、良質な住宅の供給や良好な住環境の整備を図り、災害に強く、誰もが安全・安心して暮らせるまちを目指すことは本市の重要な課題である。

本市においては、平成17年3月に「尼崎市密集市街地整備・改善方針」を策定し、3地区約60haについて、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき「重点密集市街地」として位置づけ、不燃化等に向けた取り組みを進めているところである。

国土交通省は密集市街地を判断する指標の一つとして、住宅の密集度を80戸/ha以上としているが、例えば敷地面積70㎡程度ですべての区画を開発した場合約100戸/haとなり、密集市街地の指標に該当することになる。

以上のことから、敷地の細分化により、新たな密集市街地を生じさせないためにも、最低敷地面積を引き上げる必要がある。

【大規模開発イメージ図】



#### (4) 高齢化社会への対応

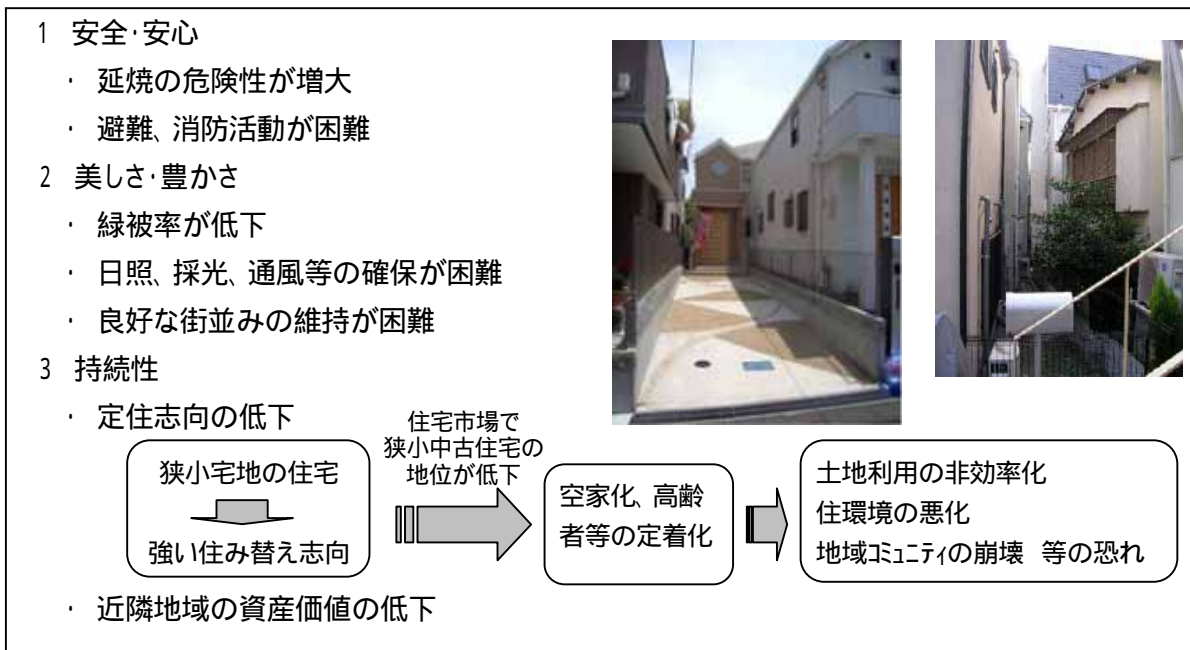
今後、高齢者が増えることに伴い、宅内バリアが発生し、バリアフリー住宅への改善または更新が必要となる。

世帯に高齢者がいる場合、3階建てより2階建ての方が望ましく、また、車椅子にも対応できるように廊下や階段の幅を広くするとともに、手すりを設置できるようトイレや浴室を大きくし、階段の傾斜を緩やかにするなど、バリアフリー化への対応や介護のしやすさを考慮すれば、より広い住宅面積が必要となる。

したがって、高齢化に向け、大きい敷地にゆとりある良質な住宅の建設を誘導することができれば、中古住宅の流通の円滑化にもつながるものと考えられる。

#### 【宅地細分化の問題点】

国土交通省 土地・水資源局作成 H18国土審議会資料より



## 最低敷地面積の見直しについて

### 1 改正の概要及び理由

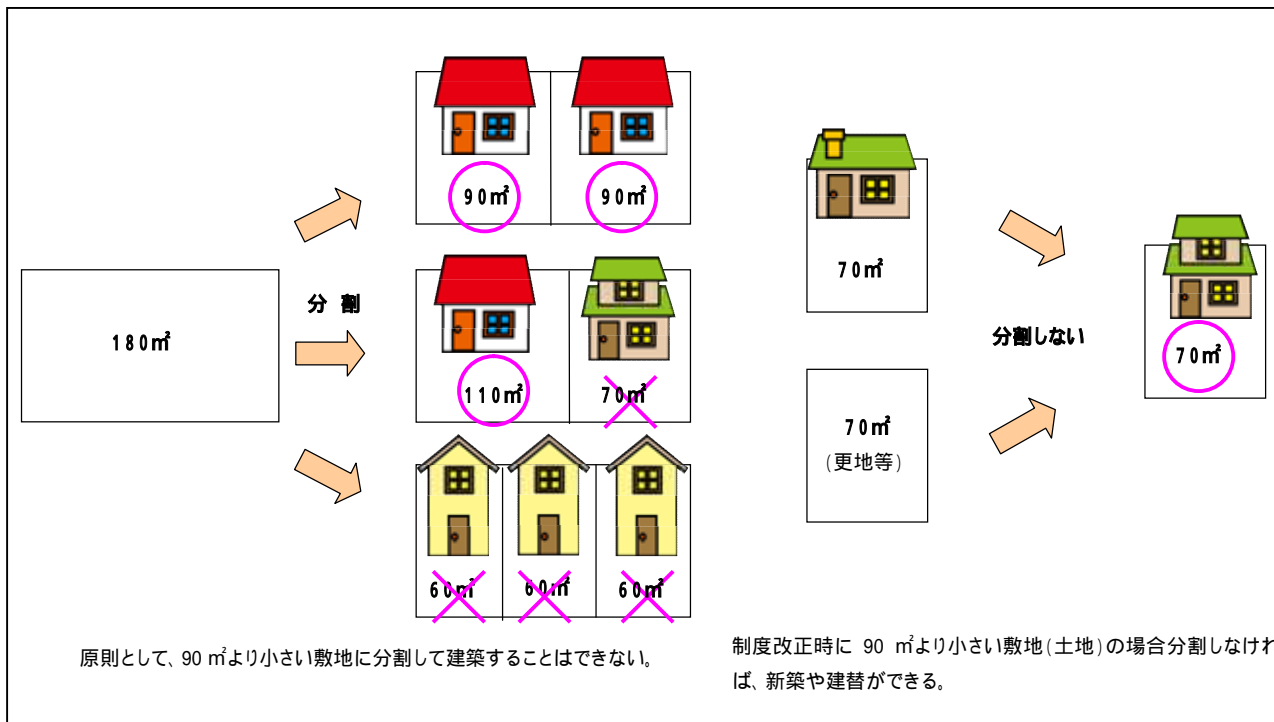
本来、良好な住環境を保全するため最低敷地面積は 100 m<sup>2</sup>が望ましいが、今回の見直しにあたっては、現在の住宅供給に係る情勢を勘案し、次のとおりとする。

また、今後の住宅供給の現況・動向を踏まえ、概ね 5 年後をめどに制度の点検・検証を行い、見直しを検討する。

項目等		現行	改正案	理由等
最低敷地面積	用途地域			
	第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域	130 m <sup>2</sup>	同 左	現行基準でも低密度な住宅地、2 階建てを中心とした街並みが誘導可能であるため。
	第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	80 m <sup>2</sup> (JR 東海道本線以南の地域は 70 m <sup>2</sup> )	90 m <sup>2</sup>	良好な住環境の形成を図るとともに、バリアフリー化など将来の居住性の向上に対応し、さらなる密集市街地を生じさせないよう防災性の向上を図るため。
	第 1 種・第 2 種住居地域 準住居地域	70 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	(住居専用地域においては 2 階建てを中心とした街並みの誘導を目指す) また、市内における人口推移の状況を踏まえ、市内一律に規制を行うため、中高層住居専用地域において、JR を境に最低敷地面積基準を南北で分ける区域設定を廃止する。
	準工業地域、工業地域	70 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	市内における用途地域ごとの土地価格及び敷地面積の状況を踏まえ、住環境及び工場の操業環境を保全するため。
	商業地域、近隣商業地域		70 m <sup>2</sup>	商業系用途地域における建築物に占める住宅の比率は 5 割を超えており、住居系用途地域に比べ形態制限が緩く、密集市街地となりやすいことから、新たに近隣商業地域及び商業地域について、最低敷地面積基準を定める。 ただし、両地域は建ぺい率が 80%に指定されており、70 m <sup>2</sup> の敷地でも 2 階建てで 100 m <sup>2</sup> の住宅が建築可能であることから、その他の地域より面積基準は緩やかにする。
許可を要する開発行為 (建築物の建築等の用に供する目的で行う 500 m <sup>2</sup> 以上の土地の区画形質を変更するもの)			建築物の用途が住宅である場合については、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域を除き、建築物の敷地面積の最低限度を 100 m <sup>2</sup> とする。	良好な住環境の形成または保持のため、開発行為の許可基準として、都市計画法第 33 条第 4 項の規定に基づき定める。 (大規模な開発事業については、住環境保全の観点から用途地域に関わらず、100 m <sup>2</sup> を敷地面積の最低限度として定める)
旗竿状敷地の面積算定基準			旗竿状敷地については、幅 4m未満の竿状部分は、敷地面積算定にあたりその面積の 2 分の 1 を敷地面積から除外し、最低敷地面積を適用する。	現状は整形敷地と同じ基準であるが、旗竿状敷地は、旗状部分において建て詰まりが生じやすいことから、日照・通風・プライバシーなど良好な住環境を形成する観点から、実質的な建築敷地面積を確保するため。
長屋建住宅の取扱	第 1 種低層住居専用地域及び商業地域、近隣商業地域を除き、一戸当たり 60 m <sup>2</sup> 。(2 戸 1 棟の長屋建住宅は戸建住宅の面積基準と同じ)		第 1 種低層住居専用地域を除き、一戸当たりの面積基準を戸建住宅の面積基準から 10 m <sup>2</sup> 減じる。(2 戸 1 棟の長屋建住宅は戸建住宅の面積基準と同じ)	戸建住宅に合わせて、長屋建住宅の面積基準を見直す。

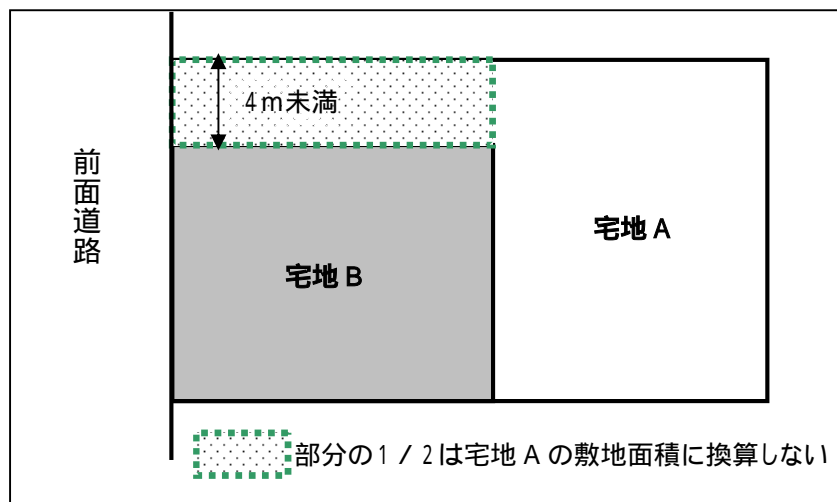
項目等	現行	改正案	理由等
適用除外規定	<p>住宅の建替え等の場合(自家自住のため更地に住宅を建築する場合を含む。)で、物理的理由及び周辺の状況等により、上記に掲げる面積以上の面積を確保できないことがやむを得ないと認められるときの面積は、その都度、市長が定める。</p>	<p>規則施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の規定に適合しないものについて、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合  規則施行の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を建築物の一の敷地として使用する場合  土地区画整理事業の換地処分又は仮換地の指定により定められた土地の全部を一の敷地として使用する場合  地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例により、建築物の敷地面積の最低限度が定められている土地  市長が特に認める土地</p>	<p>条例化した当時、従前から更地を所有していた事業者に対する救済措置として、自家自住のため更地に住宅を建築する場合、住宅の建替えと同様に扱う旨が規定されている。  しかし、事業者等が取得した土地を細分化して住宅購入者に分譲し、その後に住宅を建築する、いわゆる「売り建て」戸建住宅についても適用され、最低敷地面積未滿の敷地分割がなされている。  したがって、これを改正し、本来の趣旨である、基準改正以前から更地を所有していた事業者に対する救済措置として定める。</p>
緩和規定	<p>専用住宅又は長屋住宅の建築に関する取扱いとして、専用住宅又は長屋住宅を 3 戸まで計画する場合は、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から 10 m<sup>2</sup>程度を緩和し、4 戸以上計画する場合は、計画戸数に最低敷地面積を乗じて得た面積から 5%程度緩和する。ただし、同一敷地で長屋を 2 棟以上建築する場合は、それぞれの棟別に緩和することはできないものとする。  長屋住宅の建替えに関する特例として、その計画戸数が従前の戸数を超えない場合については、最低敷地面積の規定を免除する。</p>	<p>区画の分割については、残地の 1 区画に限り最低敷地面積に 0.8 を乗じた面積以上とすることができる。</p>	<p>分割できなくなる既存敷地の影響を抑えるとともに、敷地を分割し供給するにあたり、事業者に裁量の余地を持たせるため。  長屋建住宅については、近年ニーズが少なく、また、長屋建の緩和規定を用いた狭小な分譲住宅の事例がみられることから、これを廃止する。</p>

【最低敷地面積が 90 m<sup>2</sup>の地域の場合】



【旗竿状敷地の面積算定基準】

旗竿状敷地については、旗状部分において建て詰まりが生じやすく、日照・通風・プライバシーなど住環境保全の観点から、下図に示すとおり幅 4m未満の竿状部分は、敷地面積算定にあたりその面積の2分の1を敷地面積から除外し、規則第6条に規定する最低敷地面積を適用する。



## 2 改正にあたっての課題及び検証

### (1) 分譲価格への影響

#### 敷地面積が大きくなる分住宅価格は上がるが、需要層の求める価格帯と大差はない

最低敷地面積を 10 m<sup>2</sup>引き上げた場合、平成 22 年地価公示による尼崎市内の住宅地平均（標準地数 60）を用いて試算すると、約 2 百万円の増（約 7%UP）となる。しかし、昭和 61 年に比べて地価が約 85%にまで下落していることから、現基準を 10 m<sup>2</sup>引き上げても、土地取得費は規則施行当時と同程度の負担といえる。（80 m<sup>2</sup>×0.85 = 68 m<sup>2</sup>なので、70 m<sup>2</sup>の土地価格とほぼ同額）

また、国の住生活基本計画において 3 人世帯の場合の一般型誘導居住面積水準は 100 m<sup>2</sup>とされており、70 m<sup>2</sup>の敷地に 100 m<sup>2</sup>の住宅を建設する場合、3 階建てにせざるを得ず、本市では住居系用途地域は準防火地域に指定しているため、準耐火構造にする必要もあることから、2 階建てに比べて若干建設費用が増大する。

さらに、2 階建てでは高齢者対応という点で優れているとともに、階段やトイレ等により実質的な居住面積に違いがあり、また敷地内に車庫を設ける場合、敷地が小さいと 1 階をピロティ形式にする必要があるなど、3 階建てとの総額の差は小さくなると考えられる。

また、(株)リクルートのインターネット住宅販売サイト「SUUMO」において“反響”がある市内の戸建住宅の昨年度平均は、敷地面積については新築で約 83 m<sup>2</sup>、中古で約 73 m<sup>2</sup>、住宅面積については新築・中古いずれも 100 m<sup>2</sup>程度となっており、需要層の求める住宅と今回の改正案はほぼ一致している。（試算条件 … 敷地 83.3 m<sup>2</sup> + 木造 2 階 100 m<sup>2</sup> = 総額 3,087 万円） 1 回以上クリックして閲覧された物件

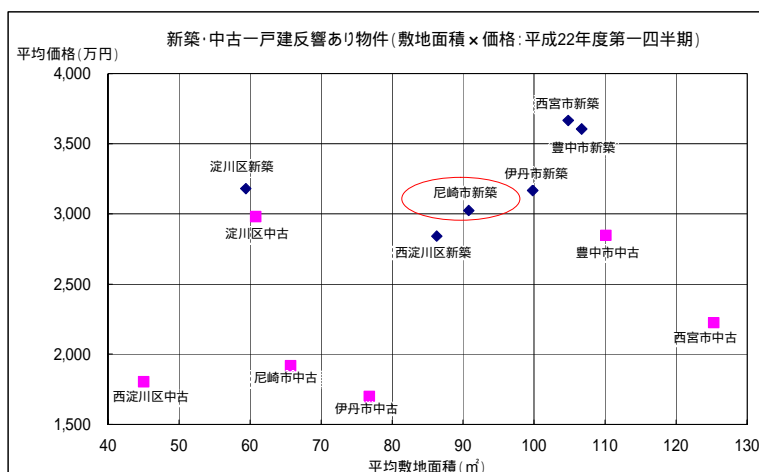
【土地建物試算表】

1 平成 22 年地価公示市内住宅地平均、 2 尼崎市統計書平成 21 年版

土地			建物				総額
敷地面積	地価 <sup>1</sup>	土地価格	構造	延べ面積	建設単価 <sup>2</sup>	住宅価格	
70 m <sup>2</sup>	194 千円/m <sup>2</sup>	13,580 千円	木造 2 階	84 m <sup>2</sup>	147 千円/m <sup>2</sup>	12,350 千円	25,930 千円
70 m <sup>2</sup>	194 千円/m <sup>2</sup>	13,580 千円	木造 3 階	100 m <sup>2</sup>	147 千円/m <sup>2</sup>	14,700 千円	28,280 千円
83.3 m <sup>2</sup>	194 千円/m <sup>2</sup>	16,170 千円	木造 2 階	100 m <sup>2</sup>	147 千円/m <sup>2</sup>	14,700 千円	30,870 千円
100 m <sup>2</sup>	194 千円/m <sup>2</sup>	19,400 千円	木造 2 階	100 m <sup>2</sup>	147 千円/m <sup>2</sup>	14,700 千円	34,100 千円

【市内における SUUMO 反響物件の平均 (2009.4 ~ 2010.3)】

	平均敷地面積	平均延べ面積	平均住宅価格
新築・未入居	82.8 m <sup>2</sup>	96.6 m <sup>2</sup>	2,994.7 万円
中古	73.2 m <sup>2</sup>	98.6 m <sup>2</sup>	2,427.6 万円





(2) 地価への影響

**住環境保全に伴うプラスの影響も考えられ、地価に大きな影響は与えない**

本市では、当該基準とは別に都市計画法に基づく地区計画において、地区整備計画の中で最低敷地面積を定めているものが 9 地区あるが、地区計画を定めたことにより大幅な地価の下落を生じた例はない<sup>1</sup>。

1 武庫之荘 4 丁目地区における価格比 : H21 / H13 ... 区域内 0.90、区域外 0.89

また、近年、市内の公示地価は、いずれの用途地域も地価は同様に推移し、特に最低敷地面積の大きい住居専用地域の地価が相対的に高い傾向が見受けられることから、最低敷地面積の如何に関わらず、高度利用できる土地、立地利便性、住宅地としての周辺環境といった要因をもとに、ほぼ用途地域に沿って定まっていると考えられる。

さらに、国土交通省の研究によると、敷地の細分化による影響として、周辺住宅地の地価単価を 4% 程度下落するというケーススタディもある<sup>2</sup>。

2 「敷地細分化抑制のための評価指標マニュアル」平成 20 年 国土交通省

以上のことから、最低敷地面積の引き上げにより新たに分割できなくなる敷地が生じるものの、都市・地域レベルにおいては、良好な住環境の形成を図ることにより土地・建物の資産価値に対してプラスの影響をもたらすことが考えられる。

【武庫之荘 4 丁目地区地区計画の事例】

平成 17 年 12 月都市計画決定告示、最低敷地面積 165 m<sup>2</sup> (条例上は 130 m<sup>2</sup>)

	地積 (m <sup>2</sup> )	用途地域	標準地の 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 (千円)									
			H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	
(地区計画区域外)												
武庫之荘 2 丁目 131 番 <sup>1</sup>	336	1低専	360	310	285	269	269	279	300	330	320	
(地区計画区域内)												
武庫之荘 4 丁目 89 番 <sup>2</sup>	370	1低専	313	293	269	261	263	267	287	298	283	

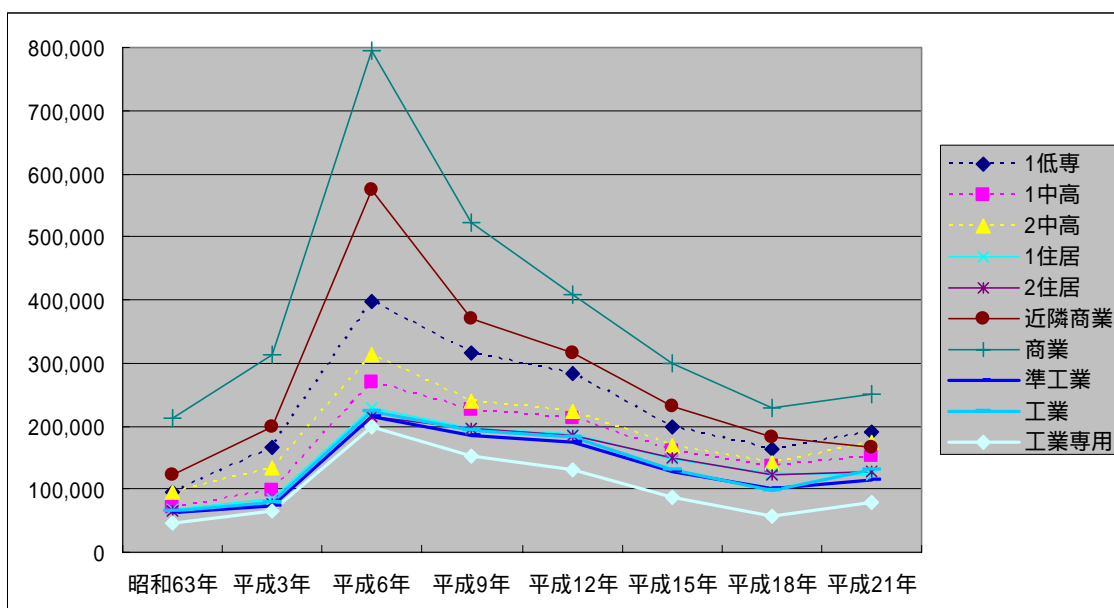
1 国土交通省地価公示 標準地(尼崎-5)

2 兵庫県地価調査 基準地(尼崎-4)

【用途地域別路線価の推移】

国土交通省標準地・基準地検索システムよ

り



(3) 住宅供給等への影響

**安価な物件は既存の基準未滿敷地で供給可能、供給住宅戸数への影響は少ない**

改正後に最低敷地面積未滿となる既存敷地はストック全体の約 62%を占めており、最近 5 年間の建築確認申請データでは、戸建住宅のうち約 60%が建替え等 である。

11 ページ参照

分割しなければ既存敷地について当該基準は適用されず、基準未滿の面積であっても建替え等による新規分譲は可能であることから、少しでも安価な物件を求める需要層に対しては、中古を含めこうした既存敷地での建替えにより対応できるものと考えられる。

また、平成 17～21 年度に建築された戸建て分譲事業の実績を見ると、約 18% (1,229 / 6,990) の物件が改正後の最低敷地面積基準の影響を受けるため、従来通りの供給であれば、このうち約 7%が戸数減少することから、従来の住宅供給戸数に対して約 1%減少すると試算される。

7 ページの下表から ... 70～80 m<sup>2</sup>の件数 195 件 / 2,734 件 = 7.1%

【用途地域別 登記地積の状況】

平成 21 年都市計画基礎調査データより

用途地域 敷地面積	1低専	1中高	2中高	1住居	2住居	準住居	近商	商業	準工業	工業	工専	計
60m <sup>2</sup> 未滿	245	6,612	1,673	5,992	972	225	495	178	1,537	454	37	18,420
60～70m <sup>2</sup>	145	3,546	698	2,643	386	114	247	35	636	130	9	8,589
70～80m <sup>2</sup>	112	2,938	1,009	1,996	251	94	173	24	649	202	6	7,454
80～90m <sup>2</sup>	152	3,135	744	1,637	180	49	111	25	391	72	9	6,505
90～100m <sup>2</sup>	157	1,516	405	911	107	34	60	17	176	43	12	3,438
100～110m <sup>2</sup>	158	1,586	452	836	103	39	61	25	140	39	3	3,442
110～120m <sup>2</sup>	132	966	243	469	71	27	52	14	91	21	3	2,089
120～130m <sup>2</sup>	166	694	130	346	49	24	43	7	70	13	5	1,547
130m <sup>2</sup> 以上	1,294	5,064	1,198	2,721	372	142	303	90	437	148	27	11,796
合計	2,561	26,057	6,552	17,551	2,491	748	1,545	415	4,127	1,122	111	63,280

■ 現面積基準未滿の敷地を示す、

■ 新面積基準未滿の敷地を示す

**現基準未滿の敷地面積割合 ... 約 49% (30,832 / 63,280)**

**新基準未滿の敷地面積割合 ... 約 62% (39,321 / 63,280)**

【戸建て分譲事業における用途地域別敷地面積】

建築確認申請データ(H17～21年度)より

用途地域 敷地面積	1低専	1中高	2中高	1住居	2住居	準住居	近商	商業	準工業	工業	工専	計
60m <sup>2</sup> 未滿	0	12	4	9	0	0	8	0	6	0	0	39
60～70m <sup>2</sup>	0	42	0	107	11	0	20	0	36	19	0	235
70～80m <sup>2</sup>	0	191	67	284	27	7	15	3	138	43	0	775
80～90m <sup>2</sup>	0	425	105	169	17	0	4	0	54	5	0	779
90～100m <sup>2</sup>	3	207	32	123	28	0	2	0	21	2	0	418
100～110m <sup>2</sup>	5	130	33	110	6	2	2	0	4	3	0	295
110～120m <sup>2</sup>	3	50	11	23	3	0	0	0	12	0	3	105
120～130m <sup>2</sup>	5	19	7	3	2	0	0	0	7	0	0	43
130m <sup>2</sup> 以上	11	15	0	11	4	0	0	0	2	2	0	45
合計	27	1,091	259	839	98	9	51	3	280	74	3	2,734

**現基準未滿の敷地面積割合 ... 約 14% (391 / 2,734)**

**新基準未滿の敷地面積割合 ... 約 59% (1,620 / 2,734)**

#### (4) 規制手法の検討

##### 今後も独自条例による規制を継続する

用途地域に関する都市計画において定める（都市計画法第8条第3項第2号）

- ・ 建物用途は住宅に限らず、すべての建築物敷地に適用される。
- ・ 確認申請の対象となり、建築基準法による罰則規定が適用されるなど法的拘束力が強く、住宅以外にも適用されるため、必要最低面積として定めざるを得ない実態がある。
- ・ また、兵庫県の用途地域等見直しガイドラインにおいて「地域の多様な実情に対応するためには、用途地域で一律に規制することは困難であり、地域住民の合意形成を得つつ進める地区計画により対応することが望ましい」とされており、今後もこの考え方に倣う。

【参考】

市区	指定地域	敷地面積の最低限度
神戸市	第1,2種低層住居専用地域(建ぺい率40%のみ)	100 m <sup>2</sup>
三鷹市	第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%まで)	100 m <sup>2</sup>
世田谷区	第1,2種低層住居専用地域(建ぺい率60%)	70 m <sup>2</sup>
目黒区	第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%)	70 m <sup>2</sup>
中野区	住居系用途地域全域(建ぺい率60%)	60 m <sup>2</sup>
[ 尼崎市	第1種低層住居専用地域(建ぺい率60%)	130 m <sup>2</sup> ]

地区計画の区域内における建築物の制限として条例で定める（都市計画法第12条の5第7項）

- ・ まちづくりに関するルールづくりとして、住民等の総意を反映した地区計画で定めることができ、本市においては、武庫之荘3丁目地区ほか計9地区、約78.8haで最低敷地面積(80~3,000 m<sup>2</sup>)を定めている。
- ・ しかし、当該基準のような私権を制限する内容について、地権者の総意を全市域において得ることは至難であり、また、敷地の細分化による影響は区域内に限ったものではないことから、市が主体的に定める必要がある。

開発許可の基準として条例で定める（都市計画法第33条第4項、同法施行令第29条の3）

- ・ 法令の委任に基づく条例として定められるが、許可を要する開発行為(建築物の建築等の用に供する目的で行う500 m<sup>2</sup>以上の土地の区画形質を変更するもの)が対象となるため、本市において大部分を占める小規模な分譲事業には対応できない。

独自の条例・開発指導要綱により定める

- ・ 法令等による委任条例ではなく、その違反行為を放置することが住民の生命、身体に大きな影響を与えるという実証は困難であることから、罰則規定の適用はなく強制力を持たない。
- ・ 非権力的な手法であり、迅速かつ柔軟な対応が可能である。

以上のことから、本市では、住宅を建築する場合、すべての戸建て分譲事業を対象に、市が主体的に最低敷地面積を定めるため、法令等の委任によらない独自条例(尼崎市住環境整備条例)による当該規制を今後も継続し、あわせて都市計画法第33条第4項の開発許可の規定に基づき、当該条例において基準を定めることとする。

## 今後の予定

年度	月	取組内容
平成 22 年度	1 月	関係団体・事業者説明会
	2 月	市民意見公募手続 市民説明会
	3 月	第 2 回住環境整備審議会
平成 23 年度	5 月	第 3 回住環境整備審議会(答申)
	9 月	住環境整備条例改正案 市議会上程
		施行規則改正 関係機関等への周知・PR
	1 月	住環境整備条例及び施行規則 施行

以上