

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

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等の見直しについて

- ・ 第1回尼崎市住環境整備審議会での質疑に対する市の見解等について
- ・ 市民意見公募手続結果報告及び意見に対する市の考え方(案)について
- ・ 市民説明会の結果報告及び意見に対する市の考え方(案)について
- ・ その他

7 質疑の要旨

事務局：

(第1回住環境整備審議会以降の取組状況について報告)

委員：

パブリックコメントに対する市の考え方を確認させていただきたい。資料2の1番、西宮市では見直しをされて9ヶ月後に条例施行されました。本市と比べるとスムーズに条例改正していると思いますが、本市との考え方の違いはあるのですか。西宮市は9ヶ月後に条例改正して何か変化はありましたか。

事務局：

まず、西宮市は資料5の裏面に記載のとおり、平成22年1月にパブリックコメントをされ、平成22年10月に条例改正、施行という形になっています。その内容は、一般の開発事業に関する指導要綱と小規模住宅等指導要綱という2つの基準を一本化して条例化するという取組で、それぞれの面積基準の中間の値をとって条例化しようとしたものです。パブリックコメントを実施した結果100件を越える意見があったものの9ヶ月後に条例施行ということですが、トラブル等は把握していません。

委員：

西宮市では市民説明会、審議会を開催せず、9ヶ月で施行されました。今回尼崎市ではこれだけ審議会を重ね、パブリックコメントもして9ヶ月以上の期間を経て決めるということですが、考え方の違いを聞かせてください。

事務局：

まず、尼崎市の考え方ですが、住環境整備条例で定める開発基準や最低敷地面積を改正するには、条例により住環境整備審議会で見解を聴くことが規定されており、当審議会に諮問させていただき答申を受けた上で条例を改正していくというのが本市のルールになってい

ます。今回は、市民や事業者の方々に影響が大きい改正であることから、説明会等を行いながら慎重に進めてきた結果がこの11ヶ月間であり、西宮市につきましてはこちらでお答えできません。

委員：

今回、尼崎市ではこれだけ審議会、説明会を重ねてきたにも関わらず、宅建の組合の方々から2,300数名の反対の署名が出てきたという違いについて聞かせてください。西宮市では何もトラブルがなかったというのは、平成22年10月に条例改正した後に何かあったのではないかと思います。なぜ、尼崎市の場合はこれだけの署名が集まったと思われていますか。

事務局：

西宮市では、市民意見を募集した素案と、実際に改正した条例では若干内容を変えています。また、尼崎市についてなぜこれだけ意見が出てきたかについては、事業者の方々、市民の方々にご説明した折にご意見として賜りましたのは、尼崎市の住環境をより良くしていくという趣旨は理解できるが、今のデフレ不況の中でこういった取組が適切なのかというところに意見が集約されるのではないかと考えています。

委員：

まず事実関係を教えてください。パブリックコメントの中の8番、工業系用途地域の最低敷地面積基準の市の考え方で「当該地域は住宅地に比べて地価が安く、住宅開発の規模が大きい傾向にあることから、90㎡が特に厳しいものとは考えていません。」という根拠は何ですか。また、資料5で許可を要する開発事業の実績を見ると、準工、工業地域の平均敷地面積は大体80㎡くらいで、90㎡にはかかっておりません。先ほどの説明で、100㎡の面積基準をかける範囲を事業地積5,000㎡以上という話がありましたが、今回改正すると100㎡の基準をかけなくても用途地域が準工、工業では90㎡がかかってきます。資料5の実績を見て、準工、工業地域でどれ一つ90㎡を超えていないことと、パブリックコメントの中の8番で90㎡が特に厳しいものではないということについて、矛盾とまでは言いませんが、どういう背景になっているのですか。

事務局：

改正素案の13ページで、敷地面積と用途地域の関係を示しています。1点目、住宅地に比べて工業地は地価が安いという根拠につきましては、グラフの下ある「市内における平成22年地価公示平均価格」で、住宅地が約20万円/㎡、準工業地約14万円/㎡、工業地約10万円/㎡として示しています。もう1点、開発許可を得た開発行為については、同じ13ページで用途地域ごとの敷地面積別割合のグラフに折れ線で80㎡のラインを示していますが、工業、準工業地域は他の用途地域に比べて地価が安いにも関わらず、小さい敷地が多く供給されていることがわかります。例えば、住居系地域では大体8割が敷地80㎡以上であるのに対して、工業系地域は敷地80㎡未満が7~8割という状況を市の考え方の中で述べています。

委員：

13ページの資料を見ると、80㎡未満が7割という実態はわかります。地価が安いということは一般的にも理解できますが、今回の90㎡がそれほど厳しくないという根拠をもう少し詳しく教えてください。

事務局：

最低敷地面積基準は、大きい敷地を分割して供給される場合に適用されます。通常、住居系地域で大きい敷地といっても、200～300㎡の宅地が3～4分割くらいにされる開発が多いです。それに対して、工業系の用途地域ですと、工場跡地等が対象となります。10戸以上の敷地分割と小さい敷地の分割とでは、かなり事業採算性が異なるということが1点です。

もう1点は地価の違いで、同じ90㎡でも住宅地と工業地とでは、土地を購入していただける価格はかなり異なるということです。

委員：

準工業、工業地域では、比較的大規模な土地の分割が生じやすいという実態があるのかと思います。資料5の開発許可を受けた戸建て住宅開発事業一覧を見ると、工業系用途地域の物件はいずれも90㎡を超えていないという実績があります。大きい土地であれば90㎡でも比較的割りやすいという市の話は理解できますが、南部の工業地では住居として使われている比較的小規模な土地も点在しています。そこも考えると、この90㎡は当該地域で暮らしている方にとってどういう意味を持つのですか。

事務局：

工業系用途地域について20㎡引き上げるという目的は、本市の特性である内陸部工業地をはじめとする住工混在問題の解消の一つの方策として、特別用途地区を定めた際には工場側に一定の制限をかけさせていただいたので、今回の取組は住宅の側に一定のお願いをさせていただき、住工共存を図っていきたいということです。

委員：

このパブリックコメントを見ていると難しいなと私は感じているが、2つの視点があります。1つはまちの景観や防災面で、敷地と敷地の間隔を広げて、景観をよくしたり、防災的にも機能を高めるという観点です。もう1つは流通、資産という観点で言うと、流通業者や資産をお持ちの方といった当事者の視点で、相異なる視点があります。私もまちづくりとして、景観、防災という意味において敷地面積基準を引き上げるということには反対しておらず、尼崎市の考え方もよくわかります。一方で流通の部分で、ここで主張されている方は、基準を上げることによって、取引価格が変わらないのであれば、土地の平均単価だけ下がる可能性を持っています。土地の価格が変わらないのであれば、一戸あたりの取引価格が上がると、流通が滞ってしまうという懸念を示されています。そこで市の説明とかみ合っていないと感じますが、この辺りについて市はどのような考えですか。

事務局：

今回の改正は、大きな敷地を分割する際の適用基準であり、例えば資料の10ページ一番下の平均敷地面積の推移によれば、現行基準は70㎡を基本に運用していますが、この5年間における戸建て分譲事業の平均敷地面積は約86㎡であり、昨年度の実績は約92㎡となっています。したがって、地価の下落を反映して若干大きい敷地が供給されつつある実態は見取れるのではないかと思います。確かに10㎡、20㎡上げると、その分住宅価格は上がるとは思いますが、すでに90㎡程度を平均に敷地面積は供給されています。ただし、これは全てが90㎡で供給されているということではなく、100㎡の敷地もあれば70㎡の敷地もあり、それらを平均すると86㎡になるということです。今回は、そのうち狭小な敷地の供給のレベルを上げていきたいという取組です。

委員：

関連して、工業地域の 70 m²を 90 m²へと 20 m²引き上げるということで、資料 2 の 2 ページの中で、工場側には準工業地域並みの用途制限を平成 22 年に行ったので、今回は住宅側に配慮を求める意味で 70 m²から 90 m²にするということですが、工場側と住宅側とを比較して、住宅側が厳しいということはないのですか。

事務局：

基本的に工業地域でも住宅は建てられますが、尼崎市の場合、住環境整備条例において緩衝緑地基準を設けることにより、一定住宅を抑制しています。しかし、かなり住宅地としての土地利用がなされている地域については住工共存を図っていくということで特別用途地区を指定し取組をしているもので、工場側の高さ規制、用途規制に見合うだけの住宅側の制限であるかを比較することは非常に難しいものでございます。工場としても一定の制約をす中でご理解いただいて、昨年、都市計画決定させていただきました。今回の改正が、それに見合うか否かについてはお答えできません。

委員：

70 m²から 80 m²と 10 m²だけ引き上げならそれほど影響はないかもしれませんが、20 m²の引き上げにより、建築できる住宅戸数も減ってしまうと思います。今日いただいた参考資料 No19 は元浜のところだと思いますが、用途地域は工業地域ですか。No18 は工業地域だと思いますが。

事務局：

No19 は第 1 種住居地域です。

委員：

第 1 種住居地域なら、ここは事業地積が 5,000 m²以下なので 70 m²から 80 m²へ変更ということですか。

事務局：

今回の改正案ではそうなります。

委員：

今回面積が改正されるという中で、資料 2 の 5 番の市の考え方で、住んでいる方の現状、困っていることが書いてありますが、私自身も準工や工業地域で工場がつぶれて住宅が建つを見て、夜中まで操業されているところもあります。もちろん、そういうことを分かった上で住んでいるとは思いますが、結局住んでみたら夜も騒音があり色々あると思います。現在、工場を経営されている方は敷地面積は今のままでよいのですか、それとも広げることにより住環境が改善されると考えているのですか。また、実際住んでいる方はもう少し敷地面積を広げてもらった方が条件がよかったと思っているのですか。現在住んでおられる方の声は市として聞いているのですか。

事務局：

以前から、住工混在地域については住民側と工場側とのトラブルが絶えないですが、今回は少しでも敷地を大きくとっていただき、工場との離隔距離をとっていただきたいということが改正の趣旨です。操業されている工場の事業者の方からすると、一番の理想はそのまま工場、住宅なんか建って欲しくないというのが正直なところだと思います。今の基準なら 70 m²で、おそらく建ぺい率いっぱい 3 階建てが、工場に近接した形で建ちます。それが騒音、振動の問題を引き起こします。

委員：

私もそうと思いますが、実際、狭い中で3階建てが建っており、一生住むだろうに階段を上がらないと玄関に行けない家も多いです。介護をしていた身から将来的に大変だと実感します。低所得者の多い尼崎市ということがネックになって、マイホームを得るために仕方なく買わざるを得ないという状況もあるかと思えます。資料に敷地面積や今後の価格への影響も書いてありますが、実際、工業、準工業域に住んでいる方のご意見ももう少し聞きながらこの問題を考えられればと私は思います。

また、委員からのご質問にもありましたが、たくさん宅建業者の方からの意見が出ていることについて、当初市が目指していたことに対してどのように受け止めているのですか。

事務局：

住環境をよりよくしていくという市の趣旨にはご賛同いただいていると考えています。ただ、地域によっては10㎡ないし20㎡敷地面積を引き上げることにより、住宅が売れなくなる、買えない方が出てくるというご心配の声は、検討する以前から理解しておりました。ただ、今までの敷地のストックや、5ヶ年間の住宅建設のフローなどを分析する中で、今回の最適敷地面積の改正は、本来は100㎡を目指したいが、現在の住宅販売、需給事情を考慮いたしまして、場所によっては80㎡、90㎡と暫定的に定めさせていただこうということで、こうした影響に対して一定配慮した上での改正内容となっております。

委員：

今のお話の中で、弊社は準工業地域の中に工場を持っており、24時間操業しています。以前から住民の方とのトラブルも多く、どういうまちづくりをするのかをもう少し根本的に考えていただきたいです。尼崎はもちろん住民の方にとっての環境を整えていくことも大事ですが、産業がなくなると働く場所がなくなることになります。私の工場にも100%と言ってよい程たくさん尼崎市民の方が働きに来ています。工場が操業できなくなり、遠方に移転するという話になると尼崎市にとって非常にマイナスになるのではないですか。もちろん住民の方々の意見を聞くことも大事ですが、私達事業者の話もよく聞いて、うまくお互いに棲み分けすることが一番ではないかと思えます。

会長：

私自身こういう問題について何回か調査をしたこともありますが、やはり問題になるのは工場のある工業地区などのところで、そこは騒音や振動などの環境についてもともと多くの規制がありますが、それは工業地区としての規制です。

工場にとっては規制基準を満たしていても、もともと規制値が厳しくないため、夜間操業をした場合などや、近隣関係によっては住民からクレームがあつて騒音・振動問題は起こってきます。このため、できるだけそういうことは避けたいという意味から、少し空間があつた方がそれらの問題はかなり軽減できます。

事業者としても法律を守ってやっているのだから、住民もそれを理解した上で工業、準工業域では工業のできる環境を守りながら、住宅と共存できる方策を考えていただきたいと思えます。芦屋のように工場地区がない地域なら別だが、これは全国どこでもそうです。したがって、一定程度住宅が工場から少し離れて立地されるよう敷地を大きくしていただくということを行政側としてお願いしている取組です。

委員：

例えば工場地帯で住宅が建つ場合、入ってくる方は自分がそのような環境の中で住むことを承知の上で来ているはずですが、もともと工場を持っている方からすると、後からきておいで何を言っているんだとなります。私自身もご近所の親しい方が工場を持っているが、隣に引っ越してきた方からうるさいと言われ、そんなこと言われてもと話しておられました。私が思うに、工場が操業できない状況に追い込まれないために、そういうところに住宅を設置するべきではないと思います。諸事情もあると思いますが、行政というのはみんなからの要望を聞いてそれぞれに答えたらよいと思いますが、少し高い立場に立って、条例などでここはこうだからできませんと、市民が安全、安心で静かに心おきなく過ごせるようなまちづくりを行うために一定の線で線引きしたらよいと思っています。工場地帯の中で新しい住宅が建つのを見るたびに、ここに住む人はどういうつもりで住まれるのかと思っています。無理かもしれませんが、住宅を建てるのであれば、近所の騒音が耳に入らないような防音装置が設置されている住宅を建てるべきなど、そういったことはできませんか。

委員：

私も委員と同じ思いです。私ならそのような地域には住まないと思うし、そのようなトラブルも起こることにより、結局は産業がそこで営業ができなくなり撤退しなければならなくなると大変なことです。東大阪の方からも住工混在の住宅の在り方について、この間視察に来たと思いますが、実際、準工や工業地域で住宅は建てられないといった地域は全国どこかにあるのですか。市で法律として定めているところはありますか。

事務局：

工業地域は用途地域上、工業の利便の向上を図っていく地域であり、産業都市として発展してきた尼崎市においてそのような事業者の撤退は考えてはおりません。ただ、建築基準法上、用途地域の中で住宅の建築が認められていない地域は工業専用地域のみであり、準工や工業地域でも法律上、住宅建築はできます。しかし、都市計画法上、特別用途地区という制度があり、これを用いることによって、一般的な用途地域制度を補完して、従前の用途地域上建築できないものが建築できたり、また建築できるものを建築できなくすることができません。尼崎市においては、工業保全型の特別工業地区を指定しており、この地区では住宅の建築ができません。それ以外の地域につきましては、特別用途地区は定めていないので、建築基準法どおり住宅は建ちます。ただ、特別用途地区は定めないまでも、工場の操業環境を保全していきたいということもあり、住環境整備条例の中で緩衝緑地を設けなければ住宅建築ができないという形にしています。今までに6物件、緩衝緑地をとってまでもマンションが建った事例はありますが、一定の抑制は図られていると考えています。

委員：

今回の震災の後、建築資材が入らない状況が続いています。水道だけでなく、電気設備や建築そのものの部材等の材料が入らない、わからないという状況で、おそらく建築コストが相当上がることが予想されます。今、資料で過去5年の推移をお示しいただいた中で、妥当な判断ということですが、土地価格もそうですが、建築コストのところで非常に大きな動きがこれから予想されます。その中で多くの方のもう少し時間をかけて検討してはというコメントをいただいた中で、震災の影響が土地の価格や建築コスト、最終的な分譲価格へ与える影響をもう少し慎重に見極める必要があるのではないかと思います。今多くのメーカー自身もいつ部材が生産できるかわからない状況です。例えば、電気温水器、エコキュートといっ

た設備関係についても、部品製造メーカーの状況がわからない状況なのでいつ入るかわからない状態です。その中で、トレンドの中の延長線上で議論が進んでいますが、震災の影響をよく見極めた上でないと、来年1月から実施ということですが、この基準でいくと実質的にそのような物件が事業として成り立たないというような状況になります。趣旨としてよい住環境をつくるという意味で敷地面積を引き上げるとは賛成ですが、その実施時期に関しては、特に今回は震災の影響をよく吟味して、物価等への影響を考慮した上で進めていくべきだと思います。

事務局：

確かにご意見の中で、面積が大きくなると影響が出てくるというものはありましたが、私どもが今回の基準引き上げによる影響を調査した中では、新たな基準により分割できなくなる宅地は全体の約2%と把握しています。震災による建材や部品の調達がどうなるかは建築業界や色々な産業界に影響はあろうかと思いますが、今回の見直しによって全ての敷地が影響を受けるわけではございませんし、今までの基準でやったとしてもある程度ゆとりある敷地もあるということをご理解いただき議論していただきたく思います。

委員：

関連しまして、今回の宅建の方々の署名の提出は3月吉日になっていますが、おそらくこの署名は2月に始められたと思います。署名の中身でも震災について触れられていませんが、明らかに戦後最大の未曾有の災害ということで、今、全ての産業、日本の経済で懸念がどこまでできるかといえば全くできない状態の中で、私自身も建築資材の高騰や関西でも住宅が着工していても資材が中々入ってこないということを聞き及んでいます。明らかに今年震災の影響が及ぶでしょう。その影響がどこまで及ぶのかが問題だと思いますが、現状では全くわからない状態です。このまま来年1月1日にこの条例を施行してよいのかということは、全ての産業、経済に渡って影響があることを念頭に置いて考えていかなければならないと思います。先程委員もおっしゃったように、それが尼崎の経済界、商工会の考えだと思います。先程影響が及ぶのは2%程とありましたが、それはどこから出てきている数字ですか。今そのようなことは全く想像できないと思いますが。

事務局：

改正素案の資料23ページで試算させていただいたのは、上から3段落目より、今回の敷地面積改正で、例えば70㎡を80㎡に引き上げることにより、今まで緩和規定を使いましても150㎡以上あれば2戸に分割できていました。それを90㎡にすることにより、緩和規定を用いましても、162㎡以上でないと分割ができないということです。それらを考え合わせて、下の表、過去の戸建て分譲事業の実績から、今回の改正に伴って影響を受ける範囲の敷地面積を拾い出しますと、全体の約18%にあたります。それがどれだけ戸数減少していくのかを考えますと、7ページで、60㎡から120㎡の敷地面積の中でどういった敷地面積が供給されているのかと分譲戸数が何戸かを示しており、例えば今まで3戸供給できていた敷地が、今回の改正で2戸しか供給できなくなる、今まで2戸供給できていたものが1戸しか供給できなくなるという戸数減少の分をさらに試算しますと、その内の7%にあたります。ここでは約1%と書いてありますが、18%のさらに7%、つまり1%強ということです。

委員：

これは今までの震災までのデータであり、これからの震災以降の日本の経済がどうなるか

を考えると、実際、建築資材が高騰している中で住宅を建てると、今まで 3000 万円少しでできていたものが、3000 万円代半ばから後半になってくるなど、日本経済が今後沈滞するだろうという中で、地価もまだ下がってくるかもしれません。それらを諸々考えまして、震災までのデータの中で考えた時、これからもそのような状態で推移するかどうかわかりません。来年 1 月 1 日に施行して、もっと大変なことになり、尼崎市で一戸建てが持てないということは決して歓迎することではありません。時期については検討、再考が必要だと私は考えます。

委員：

今回の災害は大きな災害に違いはありませんが、長年議論されてきた課題ですので、粛々と進められるのがよい、そうすべきだと思います。経済状況やその時々起こったことに影響を受けるのではなく、都市計画というのは行政の 1 つの姿勢であるので、ぶれてはいけないものだとは私は思っています。尼崎市がこのように広い住宅を供給しようと一歩進められていることはとてもよいことだと思います。資料 5 の表 22 番の常光寺小学校の敷地を、先日私も見に行ったが、敷地は 100 m²です。販売開始時にはほぼ半数以上に予約が入っており、ほとんどは自転車でやって来る近所の人で、長い間ここに住み続けていきたいと思いましたが、なかなか住み替えるところがなかったと聞いています。尼崎市の中だけを見るのではなく、住んでいる方は尼崎市によい住環境がなければ西宮市や芦屋市に出て行かれます。そうならないように、自分が生まれ育った土地でずっと住み続けられるようによい住宅供給をすることはとても大事だと思います。もう 1 つは住宅を持てなくなるのではという話ですが、それは業者の方が考える考え方であって、中古市場というものがあります。これまでに売られてきた敷地で小さいものも結構あると思いますので、この中古市場がしっかり回れば、ある価格である面積の戸建て住宅を買うということは可能になるはずで、そういうことまで広い目で考えると、決してそれは今踏みとどまることではなく、将来の尼崎を考える上で大きな一歩になると思います。

委員：

私も委員の考え方に賛成です。もう 1 つ言うと、配付資料 No19 の住宅地は、敷地面積が 71 m²で 3 階建てで、No18 の方は敷地面積が 81 m²で 2 階建てであり、10 m²は準工地域では 140 万円程の負担増になりますが、3 階建てが 2 階建てになると、たぶん構造部材もかなり軽減され、3 階に行く階段の面積分、上床面積が増えるので総合的には 10 m²増えることによりそんなには販売価格に影響はないと思います。宅建業者さんは商売に関係があると思いますが、最終的な居住者から見ると 3 階建てが 2 階建てになることにより、コストが若干上がるかもしれませんが、後々の生活、将来高齢になった時もある、3 階はほとんど使えないなど長期的には 70 m²が 80 m²になるというのはすごく大きいと思います。建売業者も現在のニーズを捕まえており、買うのは若い人なので 3 階建てが苦にならないと思うが、市はストックとして考えたら、中古市場にも回るようなことも考えると、3 階建てはなるべく建てさせないようにしなければならないと思います。2 階建てにすることを考えると 80 m²、できれば 90 m²、100 m²の敷地面積があった方がよいと思います。震災の影響があって資材が高騰しても、尼崎市では土地価格はあまり変わらないと思うので、かえって土地面積の価格アップは薄まってきて、影響は少ないという考え方もできます。震災が関西であった場合も、ぎゅうぎゅうに建て詰まっているよりも多少余裕があった方が、その後の復興もしやす

いので、10㎡の差は長期に考えればここで考えておくべきだと思います。

委員：

今回の震災でどのような影響があるのか、短期的な変動と見るのか、これから構造的なものが変わっていくのか私も全くわかりませんが、ある見方をすればこの震災があったからこそ、今、防災の観点で敷地面積を上げるという考え方もあり、行政がぶれない方がよいということは私もそう思っています。しかし、これまでの経緯を見ると昭和56年くらいからずっと100㎡を目指してきたが、ある意味先送りされてきました。昭和61年の経緯を見ると、流通とまちづくりみたいのところ、敷地面積基準を変えることで短期的に流通の変化が生じること、長い目で見たときにどんなまちを目指していくのかというある種の対立がずっと続いているのではないかと思います。常光寺小学校跡地開発は、一般的な市内の流通価格より高かったのかもしれませんが、あっさり売れているという実態は宅建業者や流通に関わっている方はご存知のはずであるにも関わらず、これだけの強い意見が出てくるという背景が私にはわかりません。市からは資産価値がむしろ上がるだろうという話がありました。大きな目でのまちづくりに異論を唱える委員はこの中にはほばいないと思うが、何が背景にあるのかということが私にはわかりにくいです。あえて言うのであればその部分と向き合って、その方達と十分議論した上でこれを進めていくのかどうかということにかかってくると思います。これだけの意見が出てくるとことは、実態としてリアルに自分達の生計をここで立てている方達の背景もあり、その緊迫感もあると思います。そこと向き合って納得をいただいてということです。私は残念ながら流通業者ではないので、実態としての変化は全く掴めません。ただ、そのようなことが懸念としてあるのだろうということはわかります。大きな総論だけで語るなら私はやるべきとしか言えないので、難しい判断だと認識しております。後はそこをどう折り合いをつけていくかという市の姿勢であり、タイミングもいつかはやらなければならないものの、今やることについて本当に責任がとれるのか、それとも見送った方がよいのかという難しいジャッジだと思いますが、その辺りについて市はどのような考えですか。

事務局：

まず、宅建業の会員の方からこれだけの反対意見が出てきましたが、実際どういった趣旨の中で反対とおっしゃっているのか、我々も細かいところまではわかり得ないというところがあります。やはりそれで生計を立てておられる方なので色々なところはあるかと思います。ただ、いただいたご署名やお話の中で、総論では将来を見越した中では反対ではないというお話もいただいています。ただ、なぜ今なのかという業界の疑問、お話だと思います。今、震災による高騰もある、なぜこの時期なのかということですが、我々の想像ではありますが、署名を集めた時は震災はなかったと思います。敷地が大きくなると実際的には当然土地価格には影響は及び、高くなるのは事実です。ただ、資材等も含め建物価格への直接的な影響については、建ぺい率、容積率も含めて敷地の中でどう建てるのかというのは業界が考えることであり、単純に考えてはいけませんが、今までどおりいっぱい建てる中では土地と建物がセットになっているから高くなる、売れなくなるというストーリーがあるのかと思っています。ただ、震災による高騰については、一般の家の建替えも全てに影響があることであり、この基準を設けたことによる、全体を押しなべての影響は確かにあると思います。今回の改正の大きな目的としては、先程委員もおっしゃいましたように、市として都市計画、まちづ

くりをどうしていくのかというある種のビジョン的なものがあると思います。その1つが今の市の特性、特異性であり、1番問題なのは未だに密集地区が多いことです。49k m²に46万人の方が住まれているという密集地区がまだ解消されておりませんので、1番の課題はこれ以上の密集地区をつくらないことです。今、密集の基準は1haあたり80戸以上になっており、今の基準でいくと70m²だと1haでいっぱい建てれば100戸以上建ちます。新たに密集地区をつくるということになるので、今後土地を分割するときに、新たに今より狭い土地をつくらないということが1番の目的でございます。もう1つは委員がおっしゃるように、市の特性である住工混在として、住宅地の中で企業が頑張っておられます。工専に住宅はありませんが、準工、工業地域には建築できます。用途地域も5年に1度見直しはかけておりますが、もう1つは今住んでいる方をどう守るかということも新たな我々の目標になっております。工業地域の中で企業には操業を頑張っていたかかないといけない、また既にお住まいの方を守っていかないといけないという中で、特別用途地区を指定しました。つまり、企業側、住宅側にもできるだけ建物が近接しないようにという中で緑地の基準を決めたり、今回も敷地を広くして、できるだけ建屋自体が離れている方がトラブルの解消になるという考えです。

あと、なぜこの時期にということがあると思います。我々は昭和56年からすでに100m²を目指し30年前からこれに取り組んでいます。昭和61年に条例をつくったときもやはり100m²を目指したいという思いでしたが、今回と同じように建築、宅建関係のご意見の中で実現ができませんでした。この25年という中でなぜ今ということですが、1番大きいのは地価が今下がっているこの時期にやらないと、逆に言うと地価が高いときに上乗せしてしまうとユーザーの買うお金が非常に高くなってしまいます。総額を考えると、今は土地代だけです、地価が高いと土地代も建物も高くなるということで販売できないということもございます。

最後に我々の最終目標は、良好な住宅をつくって尼崎市に定住していただくこと、ユーザーに買い求めていただくことです。色々な調査をする中で、ユーザーも良好な住宅を市内で求めているという実態もあります。業界への影響もないとは言えませんが、我々としては遅くなりましたがこのような基準の中で将来のまちづくりをしていきたいという思いであり、その辺り、ご理解していただけたらと思います。

委員：

戸建て分譲で、公園が集合住宅と同等に扱われています。所有者はみんなバラバラになっており、その中に誰のものかも分からない公園がぽつんとあるわけだが、誰が管理するのですか。マンションの場合なら管理組合、管理会社があるわけだが。150m²ということは45坪程あるわけで、本当にそんな公園が戸建てのところに必要なのですか。今これだけ反対署名があるというのは、その辺りのことも何か考えていく方法はないのかと思います。

事務局：

開発に伴う公園ですが、開発基準の中で一定割合の公園をつくって市民に寄付する、または自主管理するという基準になっています。しかし、開発に伴う提供公園の在り方、特に戸建てについては問題になっています。一方で共同住宅でさえ提供公園はいるのかという問題もあります。また、管理の問題として、開発業者には関係のない話かもしれないが、市内全域としての公園、それを補完する子供広場、街区公園があり、例えばぽつぽつと工業地域の

中で工場が出て行くと資産活用の中で住宅が建ちます。そこに提供公園がぼつぼつと虫食いのように住宅が建った中にできます。公園から見るとある種基準がなく、基本的には誰でも使ってもよいということになっています。その辺りも含め、我々も提供公園の在り方を再検討する準備を進めています。開発すれば当然その費用が開発に上乘せになり、それぞれがユーザーに関わるということになりますので、そこは慎重に検討していきたいと考えています。

委員：

土地価格が上昇しているときはこれはやりづらいが、下落基調になるからというお話だったと思いますが、金利より資産価値が上がると、家、資産価値の方が先に上がるので、敷地面積基準が大きくて価格が上がっても、借金を返している間にさらに資産価値は上がるという見方もできます。どのタイミングですか。逆に下落基調の時は、今お金を借りてやっても将来に渡って資産価値が落ちる時があり、落ちることを懸念されているわけで、後は買い控えたい気持ちはあるかもしれません。この辺の議論は私は専門家ではないが、考え方としてのまちづくり、まちの景観をここで議論するのであれば、多くの方が反対する理由がないと思いますが、そこに流通や現実の取引、資産価値のようなものが入ると私はこの場で非常に議論がしにくくなります。その知識がないことと、現実でそこで働かれています方がこれだけの意見を上げているという事実を見ると何かあるのだろうと思います。概念としての考え方だけをここで語っても少し難しいです。ただ、長期的な視点で言えば、今まで先延ばしにされてきたことも考えるとやらなければならないと思います。その辺りは多くの方が一致している部分だが、今やるのか、反対を唱えている方の背景に何かあるのかわからないので、私も議論がしづらいです。反対されている方とよく議論を尽くすことが今最もしていただきたいことであり、その上でないと具体的な内容の議論も進んでいかないと思います。

委員：

改正素案が議題となるので、その中のポイント、変更点の説明をしてください。

事務局：

前回第1回審議会でご説明いたしました資料をお配りしておりますが、改正素案の18ページの裏表が改正内容を記載した部分です。その中で今回1点変更させていただこうとしているのが、18ページの下から3つ目にある許可を要する開発行為です。これは500㎡以上の土地の区画形質の変更するものについては都市計画法に基づく許可が必要なもので、敷地面積の最低限度は用途地域ごとに定める70㎡、80㎡、90㎡ではなく、1低専、2低専を除き一律100㎡にするというものです。これを、今回5,000㎡以上の事業に限って100㎡にさせていただくということが今回の変更点です。

委員：

資料の説明の中でそれ以外は全部同じですか。新しく決められた所はないのですか。データ等で新しく追加した部分はないのですか。

事務局：

今回パブリックコメントで意見をいただいた中で、前回諮問しました素案の内容を変更する部分は、今申し上げたこの部分のみです。

委員：

市内の希望者ニーズを分析されていて、これが大体3000万円という金額がベースになっ

ていますが、実際この 3000 万円を今後も維持していけるのかどうかです。持ち家志向ということ自体が非常に難しい状況になっているこの時代に、3000 万円を維持できるかどうかというところも問題があります。これから防災計画も変わってきて、ハザードマップも全部出してくると思いますが、そうなる土地に対するものの考え方もかなり変わってくるでしょう。一方で 25 年も頑張ってきたことから、そこは頑張らないといけないという気もします。

会長：

前回、事務局から次回 5 月の審議会において答申を受ける予定で説明でしたが、私としては次のように取り組みたいと思っています。

一つは、今回の改正の方向としては審議会の中でほぼ合意が得られていると思っています。この点についてはよろしいでしょうか。ただ、業者との関係で言えば説明が不十分というか、もう少し意見の内容を深く聞いていただきたいです。

もう一つ、実施時期に関しては少しペンディングにし、次回今後の予定も含めて検討したいと考えています。当該制度は、基本的には行政指導であり、法的な強制力を持っていません。

今回、急遽の提案ではありますが、次回、業者の意見や工程について少し検討し、答申を考えるということでいかがですか。

委員：

他の委員の考えはわかりませんが、会長の言うとおり、規制をかける、敷地面積基準を引き上げるといった考え方については否定しません。しかし、当面の間実施を据え置いてしまえば、これまでのようにやらないのと同然になってしまうのだろうが、今回これで踏み切っていくのであれば、ぜひ反対者と向き合い、一律の基準ではなくこうすれば接点が生まれる、導入の仕方についても、こういうステップを刻めば接点が見出せる、見出せない、あるいは色々話し合ったが最終的に接点は見出せなかった等を明らかにしていただきたい。ものの考え方は否定しないが、今のこの基準の方向性が一律に正しいとなれば私は違和感を覚えます。

会長：

基本的にはこの原案の趣旨を尊重しますが、まず反対意見の内容を聞き、次回に検討したいと思います。今回は東日本大震災もあり、反対署名が出てきたので、これに関して少し時間をさいて議論し、実施時期に関しても来年の 1 月というのはどうかという意見もあるので、この点も含めて考えさせていただきます。

委員：

反対者の意見を詳しく聞き、改善するところが出てきた場合には、次の審議会の前に早く報告し、検討する時間をいただきたいです。

委員：

いつ答申しないと 9 月の条例改正に間に合わなくなるのか確認させてほしい。

会長：

5 月に最終答申を考えていましたが、必要であればもう一回するかどうかです。

事務局：

前回お示した予定では、今回の審議会の中で答申の方向が見出され、5 月の審議会にて答申をいただき、9 月の市議会にて条例改正案を上程し、来年 1 月施行を予定していました。

次回については、委員との日程調整、私どもの今後の取組にもよりますが、一定の時間は必要だと考えます。もし5月にもう一度ご審議いただくとなれば、その後の答申になりますので、単純にその分、条例の施行時期がずれてくる可能性はあります。

委員：

9月に条例改正するには6月、7月に答申では間に合わないのですか。

事務局：

9月の条例改正に間に合うように答申をいただくことも可能性としてはありますが、5月の審議の内容次第になってくると思います。

事務局：

本日、会長がまとめていただこうとしている方向性は、反対者の本音の部分、実際どこが問題で反対されているのかをよく聞いた上で、施行時期については審議会として判断したいということによろしいでしょうか。

会長：

はい。

事務局：

今回、宅建業協会という組織としてではなく、個人の有志の方が発起人となり、本日配付した分に書かれた部分について、2千数百人の方が署名したということになります。ヒアリングの仕方として、発起人として2名上がっていますが、この2名にヒアリングすればよいのかどうか、技術的な問題があります。実際、先週3名の方が来られて、私も同席して話を伺いましたので、その内容について再度確認するのでよいのであれば、まとめて次回報告いたします。

委員：

これは25年間運用してきた基準を、やっと90㎡に引き上げるというところにきているわけで、誰とヒアリングしようと、基本的に相反する内容なので、接点が出てくるかは非常に難しいと思います。施行時期をどこに持っていかぐらいしか接点はないのではないのでしょうか。

会長：

今回、市民意見公募を実施し、本来は意見があれば期間内に出すべきところ、それをあえて遅れて反対意見を出してこられました。それを一緒にしていいのかという議論はありますが、今回、委員の方からも反対・賛成両方あったので、なぜこのような反対意見を時期をずらして出してきたのかも、わかれば聞いていただきたいです。

全く反対ということかもしれないが、それはそれとして聞いてもらい、後は審議会の方で判断したいと思います。まちづくりというのは全員賛成ということはほとんどなく、大体ある程度の賛成と反対があります。オール・オア・ナッシングという発想はしたくありませんし、賛成・反対両方の意見をここで披露して、それからもう一度審議いただきたいと考えます。

時期の点についても、短いというのであれば、何が短いのか、準備が必要と言うことか、意見をもとに考えたいです。

委員：

一点だけ、次の審議会までに震災の影響が住宅の今の建築資材、現場でどういう影響を及

ぼしているのか、わかる範囲で調べていただきたい。

委員：

市議会でもパブリックコメントで意見を聞いてから、賛成・反対があったり、ほとんど関心がないのかと思うくらい少なかったりする中で、議会には陳情として上がってきたりするので、やはりこのような意見が出てくるということは真摯に受け止めなければならないと思います。私達から直接この方々に話を聞くことは難しいので、代わりに聞いていただきたい。また、9月に条例提案になったときに陳情が出てくるかもしれませんが、その時は議会に対応しないといけないと考えています。

事務局：

そのような趣旨で調査、ヒアリングさせていただき次回報告します。スケジュールについては、今暫定的にさらに時間をとって伸ばすか、このままでいくか、もう少し調査やヒアリングをする中で事務局として考えた上で、その点も含めて次回提案したいと考えています。

会長：

今回は最低でも5月には開催したいと考えますがいかがですか。そこで何らかの結論が出ましたら、5月の次の回で、答申したいと思います。

よろしくをお願いします。

以上