

## 第 2 回 尼崎市住環境整備審議会

平成 2 3 年 3 月 2 8 日 ( 月 )

午前 1 0 時より

市議会棟 第 1 委員会室

### 次 第

#### 1 議題

( 1 ) 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要旨について
- ・ その他

#### 2 閉会

参考 次回、第 3 回尼崎市住環境整備審議会は 5 月下旬開催予定。

以 上

## 第 1 回尼崎市住環境整備審議会における主な意見と市の考え方

NO	意見要旨	市の考え方
1	<p>旗竿状敷地については何らかの規制が必要であり、次の段階では別途建築を制限するような条例を定めることも考えられる。</p> <p>奥3宅地目になると極めて危険な状況となることから、今後、宇都宮市のように何らかの規制を検討して欲しい。</p>	<p>3 階建て以上の建物は道又は道に通ずる幅員 4m 以上の通路等に面して非常用進入口が必要です(建築基準法施行令第 126 条の 6 及び 7)。</p> <p>しかし、3 階建ての戸建住宅は、路地状部分の延長が 20m 以下であれば一定条件下で緩和が認められています(H5 建設省事務連絡)。</p> <p>また、路地状敷地の形態について制限を設けている都道府県もありますが(路地状部分の長さや幅員を規定...京都府、東京都、青森県など)、兵庫県の建築基準条例では特殊又は大規模建築物の接道要件(それぞれ 4m、6m 以上)が規定されているのみであり、今後の課題として検討します。</p>
2	<p>住環境整備条例は罰則規定のない自主条例なので、役所の窓口審査の段階で、かなり頑張らないといけない。</p>	<p>適用除外や緩和規定など公表し、条例施行までの間、周知期間を設けるとともに、運用マニュアルを作成するなど、指導に向けて準備を進めます。</p>
3	<p>残地の一区画について最低敷地面積に 0.8 を乗じた面積以上を認める緩和規定があるが、戸建て分譲事業の大部分がミニ開発であり、かなりの割合で 8 掛けの敷地が生まれるのではないかと。新たな抜け道にならないかと。</p>	<p>今回の緩和規定は、新たに分割できなくなる敷地への影響と、事業者による裁量の余地を与えるため、必要な措置であると考えています。</p> <p>例えば、6 区画の宅地開発を 2 区画毎に 3 期に分割することにより、8 掛けの敷地が 3 つ出来ることのないよう、連続する分譲事業は 1 事業とみなす規定を盛り込む方向で検討しています。</p>
4	<p>まず、方向性・考え方を示す上位計画があって、今回の見直しが必要だという構成が望ましい。</p>	<p>本市総合計画は改定中であり、今年度末に改定予定の住宅マスタープランとは整合が図られています。</p>
5	<p>芦屋市が商業・近隣商業地域において最低敷地面積を定めていない背景等について教えて欲しい。</p>	<p>芦屋市の回答は次のとおりです。</p> <p>「同地域は本来、土地の高度利用を図るべき地域であり、戸建住宅を誘導すべき地域でないことから、現段階では規制対象外としています。今後については、実態を踏まえ対応したいと考えています。」</p>
6	<p>中高層住居専用地域における既存宅地及び戸建て分譲事業の敷地面積状況について、JR線を境に南北に分けたものを示して欲しい。</p>	<p>既存宅地面積の状況は、JR線南北間で顕著な違いは見られないものの、過去 5 年間の新築戸建て分譲事業の敷地面積状況をみると、JR線以南で約 7 割、JR線以北では約 4 割が新基準の影響を受けます。</p> <p>(別紙参照)</p>

NO	意見要旨	市の考え方
7	<p>商業・近隣商業地域は土地の高度利用を図るべき地域であり、思い切って規制を強めて、小さな住宅よりも良好な集合住宅を誘導すべきでは。</p>	<p>商業系用途地域におけるマンション誘導は検討すべき課題ですが、用途地域上、小規模な併用住宅などを排除することは困難であると考えます。</p> <p>駅前に分譲マンションを供給するなど高度利用を誘導するには、当該条例ではなく地区計画や特別用途地区で対応すべきものと考えています。</p>
8	<p>住居系用途地域は賃貸マンションではなく、子育て世帯で需要が増えている庭付きの賃貸長屋、いわゆるタウンハウスを誘導してはどうか。</p> <p>そのためには、今回の長屋1戸当たりの最低敷地面積改正案は大きい。</p>	<p>長屋建住宅は住宅相互間に空地が不要であることから、戸建住宅に比して基準を緩和しています。</p> <p>しかし、住環境保全の観点からは、タウンハウスを含めた長屋建住宅についても戸建住宅と同様に一定の敷地面積が必要であることに変わりありません。</p>
9	<p>旗竿状敷地の規制は、開発行為に関わらず適用されるので、姫路市の基準より厳しいことになるのか。</p>	<p>姫路市の最低敷地面積基準は、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を対象にしており、住宅建築すべてを対象としている尼崎市とは異なります。</p>
10	<p>今回は何がなんでも見直すという決意か。強制力がない中で、住環境を守るため、行政当局にも是非、頑張ってもらいたい。</p>	<p>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、今回の改正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</p>
11	<p>空家が増えている具体的、本質的な理由は何か。</p> <p>定住を進めるためには、住宅以外に教育などの課題にも取り組む必要がある。</p>	<p>本市の住宅平均延べ面積は約68㎡、借家ではさらに狭く有効活用の面で課題があります。</p> <p>また、木造住宅の空家が多く、密集市街地をはじめ接道の状況が悪く更新が進まないことが空家の増加につながっていると考えています。</p>
12	<p>今後5年間検証して見直すとするが、実際できるのか。</p> <p>是非、100㎡にして欲しい。</p>	<p>当該基準は、戸建て分譲事業に対して、土地を分割するにあたり新たな狭小敷地を生み出さないよう適用されるもので、事業者や土地所有者に対する一定の配慮も必要と考えています。</p> <p>改正に伴う影響を一定期間見届けた上で、さらなる基準の引き上げについて検討します。</p> <p>なお、こうした配慮を必要としない大規模開発事業については、100㎡とします。</p>
13	<p>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、流れが少しわかりにくい。</p>	<p>今回の改正の趣旨目的については、現在策定中の「住宅マスタープラン」の中でも、目標の実現に向けた取組の方向性として示しています。</p>

**J R線南北を境に区分した  
第1種及び第2種中高層住居専用地域の住宅の敷地面積の状況**

**第1種及び第2種中高層住居専用地域におけるJR線南北別登記地積**

平成21年都市計画基礎調査データより

敷地面積	第1種中高層住居専用地域						第2種中高層住居専用地域					
	JR以北		JR以南		計		JR以北		JR以南		計	
60㎡未満	5,648	25.2%	964	26.3%	6,612	25.4%	895	23.8%	778	27.8%	1,673	25.5%
60～70㎡	2,929	13.1%	617	16.8%	3,546	13.6%	440	11.7%	258	9.2%	698	10.7%
70～80㎡	2,366	10.6%	572	15.6%	2,938	11.3%	469	12.5%	540	19.3%	1,009	15.4%
80～90㎡	2,644	11.8%	491	13.4%	3,135	12.0%	454	12.1%	290	10.4%	744	11.4%
新基準未満の宅地		60.7%		72.1%				60.1%		66.7%		
90～100㎡	1,303	5.8%	213	5.8%	1,516	5.8%	233	6.2%	172	6.1%	405	6.2%
100～110㎡	1,390	6.2%	196	5.4%	1,586	6.1%	243	6.5%	209	7.5%	452	6.9%
110～120㎡	873	3.9%	93	2.5%	966	3.7%	154	4.1%	89	3.2%	243	3.7%
120～130㎡	633	2.8%	61	1.7%	694	2.7%	79	2.1%	51	1.8%	130	2.0%
130㎡以上	4,604	20.6%	460	12.5%	5,064	19.4%	787	21.0%	411	14.7%	1,198	18.3%
合計	22,389		3,668		26,057		3,754		2,798		6,552	

**第1種及び第2種中高層住居専用地域におけるJR線南北別戸建て分譲事業敷地面積**

建築確認申請データ(H17～21年度)より

敷地面積	第1種中高層住居専用地域						第2種中高層住居専用地域					
	JR以北		JR以南		計		JR以北		JR以南		計	
60㎡未満	10	1.1%	2	1.0%	12	1.1%	0	0.0%	4	4.1%	4	1.5%
60～70㎡	25	2.8%	17	8.8%	42	3.8%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
70～80㎡	135	15.0%	56	29.0%	191	17.5%	38	23.6%	29	29.6%	67	25.9%
80～90㎡	358	39.9%	67	34.7%	425	39.0%	61	37.9%	44	44.9%	105	40.5%
新基準の影響を受ける新築戸建		39.9%		63.7%				37.9%		74.5%		
90～100㎡	188	20.9%	19	9.8%	207	19.0%	20	12.4%	12	12.2%	32	12.4%
100～110㎡	108	12.0%	22	11.4%	130	11.9%	27	16.8%	6	6.1%	33	12.7%
110～120㎡	40	4.5%	10	5.2%	50	4.6%	8	5.0%	3	3.1%	11	4.2%
120～130㎡	19	2.1%	0	0.0%	19	1.7%	7	4.3%	0	0.0%	7	2.7%
130㎡以上	15	1.7%	0	0.0%	15	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	898		193		1,091		161		98		259	

**【参考】 エリア面積比率**

	第1種中高層住居専用地域			第2種中高層住居専用地域		
	JR以北	JR以南	計	JR以北	JR以南	計
面積	1,021ha	152ha	1,173ha	169ha	115ha	284ha
比率	87.0%	13.0%		59.5%	40.5%	

...現面積基準未満の敷地を示す、

...新面積基準未満の敷地を示す

## 「住宅建築に係る最低敷地面積の改正(素案)」 に対する市民意見募集結果

- 1 市民意見公募実施期間 平成23年2月7日(月)から2月28日(月)の21日間
- 2 意見を提出された市民・団体等 14名
- 3 提出された意見の数 46件

寄せられたご意見の概要とそれに対する市の考え方は次のとおりです。

No	市民意見の概要	件数	市の考え方(案)
<b>実施時期・スケジュールについて</b>			
1	平成23年1月に関係団体、事業者説明会、2月に市報での公表、市民説明及び意見の公募を行い、平成24年1月施行というスケジュールはあまりに急すぎる。 市民への説明、意見の公募も、周知PR不足のなか期間が1ヶ月では不十分だと思う。 不動産業者はかなり危機感を持っているが、一般の地権者は全く理解できていなくて、いざ自己所有の土地を一部売らなければならない場合に初めて気づき慌てる事になると思う。 そのような混乱を避けるためにも、もう1年程度かけて活発な議論を重ねて結果を出してほしい。	3	{その他} 同様に土地利用の制限に関する、用途地域や高度地区等の都市計画決定における説明会から改正までの期間は、通常7~8ヶ月です。 また、近隣都市における最低敷地面積基準見直しに係る条例改正の事例では、意見募集から9ヶ月後に条例施行がなされています。 しかしながら、本案件についてはその重要性に鑑み、こうした事例より時間的な配慮をして11ヶ月間という期間を設定しています。 また、意見募集期間は既に終了していますが、市民や事業者の皆様への説明は大切なものと考えておりますので、今後もご要望があれば説明会の開催等、周知・PRに努めます。
2	全国的にデフレーションになっており、経済環境が逼迫しているこの時期に、なぜ見直すのか。	3	{その他} 右肩上がりの高度成長期は、所得やその他の物価水準と比較し地価が極めて高い水準にあり、一般市民には住宅の取得が困難であったことから、当該基準の見直しを見送ってきた経緯があります。 しかし、現在は現行基準運用開始当時の昭和61年の水準と比較すると、近年の住宅地の地価は約15%下落している一方、物価指数や平均所得は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ことから、改正を行うものです。
<b>説明会・市民等へのPRについて</b>			
3	市民説明会の参加者が極端に少なく、市民の周知PR不足である。 周知方法の再検討を要望する。	2	{その他} 市民説明会のお知らせは、市内の全戸・全事業所に配布される市報あまがさき並びに市のホームページで行いましたが、参加者は延べ16名でした。 市報については、十分に読まれない、ホームページについては市民からアクセスしにくい限り情報を提供できないことやテーマに対する市民の関心の度合いなどにより、参加者が少なかったものと考えています。しかしながら、市民、事業者への周知は大切であると考えており、今後も機会を捉えてPRに努めます。
<b>最低敷地面積基準について</b>			
4	近隣都市の基準に右へならえでは、ことなかれ主義の尼崎行政になるのではないか。	1	{その他} 今回の改正は、近隣都市の基準に合わせるために行うものではありません。近年の地価の推移や市内における住宅需給状況から判断し、見直しを行うものです。
5	単に1戸当たりの敷地面積を拡大することが、ゆとりある良好な住環境づくりに役立つのか疑問である。ゆとりある住環境を持つ郊外型の住宅地では、買い物難民や病院難民等と言われる課題が生じている。 1戸の敷地は広くなくても、マーケット、病院、役所など生活のしやすさや、緑、近所のつながりなどがあってこそ「安全安心」「定住性」の向上に結びつくのではないか。 最初に「ゆとりある」というよりも、「安全安心」「定住性」の方をはじめにあげるべきだと思う。	2	{その他} ご意見のとおり、「安全安心」「定住性」は住環境にとって非常に重要であると考えています。 また、尼崎市の魅力の一つとして、地形が平坦で、鉄道駅が多く、生活利便施設が整っており、郊外型住宅地と異なり、非常に暮らしやすく、生活利便性が高いことが挙げられます。 一方で、ミニ開発や無秩序な開発により狭小敷地が生み出され、 空地が小さく緑被率が低い 隣棟間隔が狭く、日照・通風・プライバシー・騒音など相隣環境が悪化している 3階建て住宅の増加などによる周辺への圧迫感等、良好な街並みの維持が困難となっている 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 建て詰まりによる隣接敷地への倒壊や火災の延焼危険性の増大している といった住環境に及ぼす問題点が生じています。 したがって、今回の改正により敷地面積を引き上げ、ゆとりある住環境の保全に取り組むことにより、安全安心、定住性の向上につながるものと考えています。

No	市民意見の概要	件数	市の考え方
許可を要する開発行為の特例について			
6	<p>許可を要する開発行為の場合の特例は設けない、または、10,000㎡以上の開発事業に限り最低敷地面積を100㎡にしてほしい。 (理由) 新築住宅の購入層は年齢20代後半～30代後半で所得が400～450万円の一次取得者が中心で、3,000万円前半までの住宅を求めている。住宅供給者も住宅のグロス価格を極力3千万前半に抑える様、宅地購入している。工期を分けるなど、開発逃れを誘発させ、市が目指す美しい街並みの方向へは進まない。大規模な宅地は準工業地域に多く供給される可能性があるが、こうした地域では敷地面積100㎡の高価格な住宅は売れず、底地価格が安くなるか、開発逃れの街並みができる恐れがある。敷地面積を90㎡とし、旗竿状敷地の面積算定基準を導入すれば、供給者は100%近く2階建て分譲すると思う。3,000㎡の開発事業の場合、通常、道路、公園等で約25%とられるので有効宅地は75%の2,250㎡となり、敷地100㎡の住宅は22戸しか建たない。大規模な住宅開発としては、10,000㎡(75戸)位が妥当と考える。</p>	1	<p>〔意見を参考とする〕 許可を要する開発行為の届出は毎年数件しかありません。今回の改正は、これ以上狭小な宅地を新たに生み出さないための取組であり、その趣旨から、大規模な開発事業に対しては、本来、目指すべき基準である100㎡を確保していただきたいと考えています。 また、連続したミニ開発する行為は一つの開発行為としてみなすなど、適正な規定を設けたいと考えています。 一方で、許可を要する開発行為すべてについて最低敷地面積を100㎡に定めた場合、ご意見のとおり、ミニ開発を助長させ、適切な公共施設整備がなされないことが懸念されることから、一定規模未満における住宅開発についてはその事業採算性に配慮し、100㎡を確保すべき開発行為を工場跡地等における大規模開発など一定規模以上に限る考え方について考慮する余地はあると考えています。</p> <p>〔現行〕 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㎡以上の土地の区画形質を変更するもの)で、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㎡とする。</p> <p>〔修正案〕 同上 ただし、事業施行地積が5,000㎡未満の場合を除く</p>
7	<p>開発行為にのみ最低敷地面積規制を特別扱いする事に反対である。戸数が100戸位の大規模開発なら理解できるが、10戸や20戸位の開発にも100㎡規制をすれば開発逃れを助長し、ますますミニ開発の温床となる。</p>	1	
住宅価格への影響について			
8	<p>工業系用途地域の最低敷地面積は80㎡にしてほしい。 今回の改正に関しては基本的に理解でき概ね賛成だが、最低敷地面積が70㎡から90㎡に引き上げられることにより、不動産価格に少なからず影響する。住宅価格が2,500～3,000万円前後の物件を希望されるファミリー層のマイホームの夢が遠ざかることに繋がるのではないかと懸念する。 準工業地域は地価が安く、安価な住宅を求める傾向が強い為に、供給側としては敷地を小さくせざるを得ない。いきなり20㎡も増やせば地価下落の混乱を招くと思われる。また、敷地が80㎡あれば2階建ても十分可能であり、供給者側は90㎡でも建べい率60%ぎりぎり建築するため空地全体としては何ら変わらない。</p>	2	<p>〔その他〕 工業系用途地域は地価が安い住宅を求める傾向が強く、その為により小さい敷地が供給されてきたことから、本市内陸部工業地帯は住工混在の課題を抱えており、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ません。 こうしたことから、平成22年に住工共存型特別工業地区を都市計画決定した際には、第5種高度地区を指定し高さ規制を行うとともに、工場側に準工業地域並みの用途制限を行いました。 今回の改正は、住工共存を図るため、住宅側に操業環境への配慮を求めるものであり、必要なものと考えています。 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。 また、改正後に最低敷地面積基準未満となる既存敷地はストック全体の約6割を占めており、価格が安い物件を求める需要層には、こうした敷地に対応できるものと考えています。</p>
9	<p>経済情勢が低迷する中、尼崎市民の平均所得は近隣他都市に比べて低いということは市長も認識されているはずである。 南部地域の「庶民の町」においては現行の70㎡か80㎡に留め、5～10年のスパンで見直しをしてはどうか。</p>	1	<p>〔その他〕 古くから市街化されてきた南部地域は、古くて狭い住宅が密集する地区や、住宅と工場が混在する地区が多く存在しています。 当該基準を条例化した昭和61年当時は市南部の人口減少が著しく、南部地域の活性化に資するため、中高層住居専用地域については北部に比べて若干基準を緩和してきました。しかし、住環境を保全する必要性は南部も北部も同じであり、現時点では、市南部の人口は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、市内一律に基準を定めるものです。 また、既存の宅地状況は、すでに約半数の敷地が現行基準面積未満であり、「安全・安心」のまちづくりのためにも、速やかな改正が必要であるとと考えています。</p>
10	<p>夢のマイホームを手に入れる為に、日々働いている中間層並びに低所得者の方々の思いと希望を打ち砕くなものでもないと感じる。 一般の労働者は、土地付きのマイホームを持つ事がためなのか、賃貸マンションか、管理費・修繕積立金・駐車場代の要る分譲マンションに居るべきなのか。</p>	1	<p>〔その他〕 分割しなければ既存敷地について当該基準は適用されないことから、少しでも安価な物件を求める需要層に対しては、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ています。</p>

No	市民意見の概要	件数	市の考え方
11	昨今の不景気の中、戸建住宅購入希望者の最も多い購入希望価格帯は3,000万円前後であり、敷地面積を10～20㎡も増やすと200～500万円売値が上がり、手の届く価格にはおさまらない。来年からの実施は見送ってほしい。(特にJR東海道線以南の地域)	2	{その他} 当該基準を条例化した当時に比べて地価が約85%にまで下落していることから、実質的な負担は規則施行当時と比べてそれほど大きなものとはなっていません。 また、民間調査会社の調査結果によると、“反響”がある市内の戸建住宅の昨年度平均は、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と考えています。
12	敷地面積が広がると土地代がどうしても上がり、住宅購入者にとっても有益だとは思えない。住宅が欲しくても、ローンがなかなか厳しい現状で給料も上がらない、実質的な住宅の値上げにつながるようになる。景気の悪い中でおかしいと思う。住宅価格が高くなれば、治安の悪い尼崎ではなく他の地域での購入を検討せざるを得ない。	2	{その他} 民間企業の調査結果を基に市内の住宅購入希望者のニーズを分析すると、敷地面積90㎡、価格約3,000万円程度の物件に人気があることから、今回の改正により住宅購入者が減ることはないものと考えています。 過去5年間に於ける戸建て分譲事業の平均敷地面積は約86㎡で、現基準下においても全体の約4割がすでに改正後の基準を上回る敷地面積で供給されています。 また、敷地面積が広がる分、物件価格が上昇すると考えられますが、敷地が小さくとも価格の安い物件を求める需要層には、市内の宅地の約6割を占める面積基準未達の既存敷地に対応できると考えています。
<b>地価・資産価値への影響について</b>			
13	最低敷地面積が引き上がると、需要と供給の関係でデフレーションの時代に土地価格が押し下げられ、土地所有者の資産価値が低下する。 日本政府もデフレ克服を考えている今、この改正は地価の下落をますます招くこととなり、賛成しかねる。 地価が大阪市内>尼崎市内>伊丹市内 となっているのは、多分に最低敷地の影響であると考えられる。	2	{その他} 本市では、都市計画法に基づく地区計画において、当該基準以上の最低敷地面積を定めているものが9地区ありますが、これにより大幅な地価の下落を生じた例はありません。 また、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り、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ます。 さらに、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ます。
<b>人口・税収への影響について</b>			
14	西宮市や伊丹市と同じような基準にすると、少子化による人口減少に加えて、価格の安い伊丹市や川西市などに人々は流れて行き、これまで以上に尼崎市の人口が減少し税収が減るのではないかと、尼崎の将来を考えるのであればどうすれば税収が増え、市民に施せるかを考える時代ではないか。もっと尼崎の人口を増やすことを考えるべきである。	1	{その他} 本市が平成17、18年度に実施した人口移動実態調査結果では、広い住宅を求めてファミリー世帯が市外へ転出している傾向がみられることから、ゆとりある住環境づくりにより、ファミリー世帯の定着につながり安定した税収が期待できるものと考えています。 また、同調査によると、市内への転入理由は「周囲の生活環境が良い」、「住宅事情が良い」、「親や子供の家に近い」の順となっており、また、市外への転出理由は「周辺の生活環境」と「住宅事情」の順となっていることから、「街並み・住環境」が定住に係る重要な要素となっていることがわかります。
15	大阪通勤圏で京都や神戸も近く商業施設も充実しており、大阪市内のマンション価格で戸建てが購入可能であるという魅力を活かして、尼崎市はベッドタウンをめざすべきである。	1	
<b>景気・経済への影響について</b>			
16	尼崎市の不動産流通が激減し、経済状態の悪化や税収の低下につながり、市民生活への影響が大きい。 厳しい不景気にさらされている現在、施行された場合の地域経済に与える影響を熟慮すべきではないか。	2	{その他} 現在の経済環境は認識しておりますが、過去5年間の実績では、すでに戸建て分譲事業の約4割が改正後の面積基準を上回っており、また新築戸建住宅の約6割が戸建て分譲事業以外による供給であることから、今回の改正による住宅市場全体への影響は少ないものと考えています。
<b>その他</b>			
17	尼崎市の全地域を90㎡規制の網掛に当てはめるのはどうかと思う。土地の面積が大きくなれば、おのずと購入物件の総額も高くなってしまふ。もう少し各街並みの慣習規制を調査し、一度に全域ではなく慎重に吟味し実行すべきである。	1	{その他} 最低敷地面積は市内全域を同じ基準で規制するのではなく、用途地域ごとに、中高層住居専用地域、工業・準工業地域90㎡、住居地域、準住居地域80㎡、商業・近隣商業地域70㎡と定めてまいりたいと考えています。 都市計画基礎調査データに基づき、街並みに応じて、住環境を保全すべき住居専用地域は大きく、高度利用を図るべき商業系用途地域は小さめに設定しています。
18	尼崎市住宅マスタープランの素案では、住宅の最低敷地面積確保の考え方は80㎡になっている。なぜ今回は90㎡なのか。その2通りがあり整合性がない。	1	{その他} 尼崎市住宅マスタープラン素案の47ページに描かれている「住宅の最低敷地面積確保の考え方」の図は、最低敷地面積が80㎡の地域の場合の規制イメージを例示しているに過ぎません。 本文にあるように、現在「基準値の引き上げなどの見直しを検討」しているところであり、今回の最低敷地面積の考え方と住宅マスタープラン(素案)の考え方に相違はありません。

No	市民意見の概要	件数	市の考え方
19	条例にするには、都市計画法や建築基準法との整合性等を検討すべきではないか。	2	{その他} 現行の住環境整備条例は、都市計画法や建築基準法と連携、整合を図りながら制定しており、今回の改正についても、同様に検討しながら進めます。
20	住環境整備審議会の3回目に答申という進め方で、まともな議論ができるのか甚だ疑問に感じる。 構成メンバーの中に、一番影響のある地権者が少なく、不動産業界から一人も選ばれていない点も気にかかる。メンバーの一員として(社)兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部を加えてほしい。 また、尼崎市のことを考えるなら、学識者等の知識を借りるのはいいとして、過去現在において、尼崎市に在住していたことを絶対条件として選出してほしい。 審議会のメンバーは市の考えたスケジュール通りに運ぶ為の人選ではないのか。	3	{その他} 住環境整備審議会は、「住環境整備条例」並びに「遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例」の規定によりその権限に属させられた事項その他住環境の整備等に関する重要な事項を調査審議するため設置されているもので、学識経験者のほか市議会議員、産業界代表及び市民代表の委員で構成されており、学識経験者は幅広く、他都市の状況を含め知識を有する方で法律・建築・住環境・経済等の専門分野から選出しています。 現時点でのメンバー追加は考えていませんが、当該案件は、市民や事業者に対して影響があることから、市民意見募集だけでなく市民説明会も開催し、さらに建築・不動産関係の団体を対象に直接説明し、その際におけるご意見については、次回の住環境整備審議会において報告した上で審議いただく予定です。
21	今回の改正がなされても、今現在、既に狭い土地で長年暮らしている方々がいる訳で、その現状をどうする事も出来ないのであれば、景観等はすぐ変わる事もないと思う。	1	{その他} 今回の改正は、既存の良好な住宅地が狭小な宅地に細分化され、住環境が悪化するのを防止するために行うものです。
22	新しい家屋、戦前の家屋、敷地の広い住宅、不法建築された建物など渾然一体となっている。この現状で「安全安心」「定住性」のねらいを図るには具体的にどうすればいいのか、市民、役所の方、専門家の意見を集約して、実施してどうか。	2	{今回の意見公募の対象としていないもの} ご意見は、今後の「安全安心」まちづくりへの提案として参考にさせていただきます。
23	開発行為に伴う提供公園はあまり利用されず放置されているケースが多いことから、今回の改正に合わせて、3000㎡以上の開発の場合、提供公園に代えて1戸当り10万円～20万円の負担金にした方が良くと思う。	1	{今回の意見公募の対象としていないもの} ご意見は、今後のまちづくりのあり方への提案として参考にさせていただきます。
24	整った街づくりを目指すならば、一番はじめにやるべきことは道路整備ではないか。個人の中には、確認申請及び検査完了後に道路後退した部分を元に戻したり、石を置いたりしている。 道路にはみ出している看板、駅前の放置自転車など、火災、震災などの災害時には消防活動に影響を及ぼし大惨事になる。将来の街づくりの前に、目の前の問題を解決してほしい。	1	{今回の意見公募の対象としていないもの} ご意見は、今後のまちづくり課題への提案として参考にさせていただきます。
25	尼崎市は、他よりも物価が安いかわりに、治安があまり良くない。吸殻やゴミや犬のフン等で町が汚く見える。実質的な問題として、まず、家の面積を広げるとかいうよりも治安の問題、町の美化活動等が先決ではないか。 尼崎市住宅マスタープランには、教育問題や空家対策等、もっと急務な課題が挙げられている。	3	{今回の意見公募の対象としていないもの} 今回の改正は、市政課題に対する住環境に係る取組の一つです。その他の市政課題についても、引き続き取り組んでまいります。
26	人口減少の根本原因は何なのか考えるべきである。市役所職員が尼崎市内に居住することから始めるべきと考えるが、どうか。	1	{今回の意見公募の対象としていないもの} 市職員の市内居住は本市にとってメリットがあると認識していますが、本市を含め、どの自治体においても職員の居住場所を指定することは難しいのが現実です。 しかしながら、今後も職員の市内居住促進のための検討を行い、市内居住が増加するよう努力したいと考えています。
27	敷地を広くし家屋を広くすることで、ファミリー世帯を受け入れようとの思いがあるようだが、器を作れば人が寄ってくるなどあり得ない。 今回の改正(素案)の考え方には賛同するが、今取り組むべき事柄にあらずといわざるを得ない。白紙撤回を強く希望する。	1	{その他} ゆとりある住環境のもと定住性の高い住宅供給を誘導することにより、ファミリー世帯の定着に繋がるものと考えています。 ただし、住環境の取組だけでなく、その他の治安や教育などの市政課題も重要であり、より魅力あるまちづくりの実現に向け、取り組んでまいります。
28	絶対に反対する。現状を守るべし。	1	-
29	「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、緩和規定と、「新たな住宅開発の際には自家自住でも最低敷地面積を守らせようとする」適用除外規定の改正案については賛成する。	1	-

## 市民説明会における主な意見要旨

開催日時	場 所	出席者数
平成 23 年 2 月 7 日 (月)午後 2 時～	立花地域振興センター 3 階会議室	2 名
平成 23 年 2 月 9 日 (水)午後 6 時半～	小田公民館 多目的ホール	5 名
平成 23 年 2 月 10 日(木)午前 10 時～	中央地域振興センター コミュニティホール	9 名

土地の分割について	
1	今回の改正により 162 m <sup>2</sup> 未満の敷地は分割できなくなるが、条例規則施行前の分割は可能か。30～40 m <sup>2</sup> でも分割しなければ建つのか。
2	スケジュール通りであれば、年内に分筆しておけば適用除外となるのか。
資産価値について	
3	市内では分譲価格 3 千万円前後のニーズが高く、これに合わせて供給するため、敷地面積が大きくなる分、買ったたかなければならない。資産価値が下がることになるのに、あまり土地所有者に関心がないのは意外である。
住宅供給や販売価格等について	
4	最近では、2 階建住宅のニーズが高く、特に年配の方は 3 階建の建売分譲住宅を見てもくれない。そこには EV 等を設置だけの余裕はない。
5	武庫之荘や富松では、敷地が小さいと売れないため、敷地 100 m <sup>2</sup> で分譲している。しかし、今回の改正により、敷地が大きくなる分販売価格が上がる。安さを求めて住宅を購入する人が多い尼崎市では逆効果ではないか。
6	大きい敷地が理想であることは理解するが、3 千万円を超える住宅は一般サラリーマンの年収からすると無理。今回の引き上げによる 2 百万円の差は大きい。尼崎市内で購入する人は少なくなる。
7	購入希望者が興味を示した尼崎市内の物件が、平均で敷地面積 83 m <sup>2</sup> 、3,087 万円とあるが、こんな物件はあまりない。実際は 3,300 万くらいではないか。
開発行為について	
8	工業系地域に住む人は、住居系地域に住みたいが仕方なく低価格の物件を探している人である。準工業地域における最低敷地面積 20 m <sup>2</sup> 引き上げにも不満だが、今後、工場や社宅跡地等で開発行為として住宅開発する場合に、敷地面積 100 m <sup>2</sup> の住宅を作っても、需要に合わない。
9	開発行為は、道路や公園等の公共施設整備をしなければならない上に、最低敷地面積が 100 m <sup>2</sup> となるので事業成立が厳しくなる。数戸程度の小規模な開発では売り物にならない。開発行為のみ規制を強めるのは、できればやめてほしい。
10	さらに開発行為逃れを増やすことになる。市の道路部局も道路の帰属を嫌がっており、開発逃れを誘導している。位置指定道路を延長させ、旗竿状敷地がさらに増えていく。
11	常光寺小跡地開発は、公園等も負担しているのか。
12	開発基準に従い小さな公園を作っているが、利用者がなく、管理もなされず、非行のたまり場になるだけである。

13	4千万円の物件開発をして、もし売れなかったら業者はつぶれてしまう。役所は責任をとらなくてよいかもしれないが、業者は違う。
緩和規定について	
14	二戸一長屋の場合、隣の敷地を足してなんとか60㎡程度になるが、実際には戸建てが建築できない。長屋建の緩和規定は認めないのか。
15	当初、尼崎市では原則どおり運用されていたものが、いつの間にか知る人ぞ知る抜け道ができてしまっていた。
その他	
16	隣棟間隔や斜線制限、高度地区等の新たな規制は考えていないのか。
17	今回の改正で、住工共存地区の考え方に変更は生じるのか。
18	今回の改正は業者としては厳しいが、個人的には狭小住宅が解消されることはよいことだと思う。
19	意見を出せば、変更される可能性はあるのか。意見を言っても、ほぼこの内容のまま決まってしまうのではないか。
20	今回の最低敷地面積改正によって、人口減少に歯止めがかかるとは思えない。
21	事業者は、決定されてしまえば従うしかない。人口減少対策としては、もっと違う観点から考えないといけないのではないか。ファミリー世帯の市外流出を言うなら、教育問題の方が大きな要因である。他の市政課題、特に教育等との足並みは揃っているのか。住宅問題だけ取り組んでも意味がない。
22	市内には、道路が狭く狭小な長屋が立ち並ぶような下町が多く、緊急車両が入れない道も多い。道路拡幅や区画整理等を進めていくべきではないか。

## 事業者説明会等における主な意見要旨

開催日時	対象	出席者数
平成 23 年 1 月 25 日(火)	兵庫県建築士事務所協会阪神支部	1 名
平成 23 年 1 月 27 日(木)	兵庫県建築士会阪神支部	4 名
平成 23 年 1 月 28 日(金)	尼崎商工会議所建設・不動産部会 兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部	5 名
平成 23 年 2 月 22 日(火)	兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部会員	61 名

最低敷地面積基準について	
1	90 m <sup>2</sup> は中途半端な感じがする。このストーリーなら 100 m <sup>2</sup> とするべきではないか。
2	工業系用途地域の 90 m <sup>2</sup> が厳しい。住環境保全といいつつ住居地域は 80 m <sup>2</sup> であるのが理解しにくい。どちらかに合わせるべきではないか。
3	最低限の基準は建築基準法等で定まっている。最低敷地面積基準を条例に設けて規制する必要性がわからない。行政が決めなくても、事業者はニーズに合わせて必要な広さの敷地に住宅を供給する。このような規制は必要なく、民間にまかせて欲しい。西宮や伊丹と同じような基準に引き上げる必要はない。現行の基準で十分である。
4	少子高齢化が進む中、高齢 2 人世帯が住むのに大きい敷地は必要ない。高齢者の住む住宅は、2 階以上が空室になっている。
5	10 m <sup>2</sup> 引き上げただけで住環境が改善されるとは思えない。ワンルームマンションや老朽化した長屋などが混在しており、こうしたマンション問題等に対する取組とともに実施していくべきではないか。
土地の分割について	
6	例えば一つの敷地内で、分筆せずに親族の住宅を別に建てることは可能か。後で分筆すれば、基準未滿の敷地が生じることになるが。
住宅需給等について	
7	宅地の状況や実際の住宅購入者のニーズの分析を見ると、多少価格が高くなっても住宅建築数に影響はないと思う
8	ファミリー層向けの住宅も必要だが、現在の経済状況から言えば、もっと買いやすいニーズに合わせた住宅の供給も必要ではないか。
9	JR 以南の第一種、第二種中高層住居専用地域は 70 から 90 m <sup>2</sup> まで上がる。坪単価 70 万円とすると、6 坪で 420 万円程度分譲価格が上昇する。 阪神沿線では人口が減少し学校を統廃合しているが、400～450 万円の所得層で住宅を買う人がいるのか。ますます人口が減少するので、70 m <sup>2</sup> のままでよいと思う。
10	常光寺小学校跡地は成功したが、あのような大規模戸建分譲事業は特別で、小さな開発は利幅が少ない。結局泣くのは業者である。業者は売れるところでしか事業しないので、これから阪神沿線では開発しなくなる。
住環境の向上について	
11	設計者側からすると、今回の住宅最低敷地面積の改正による住環境の向上は嬉しい。
12	分譲戸建 3 階の住宅はサイディングが全て同じで、景観が画一的になってしまう。

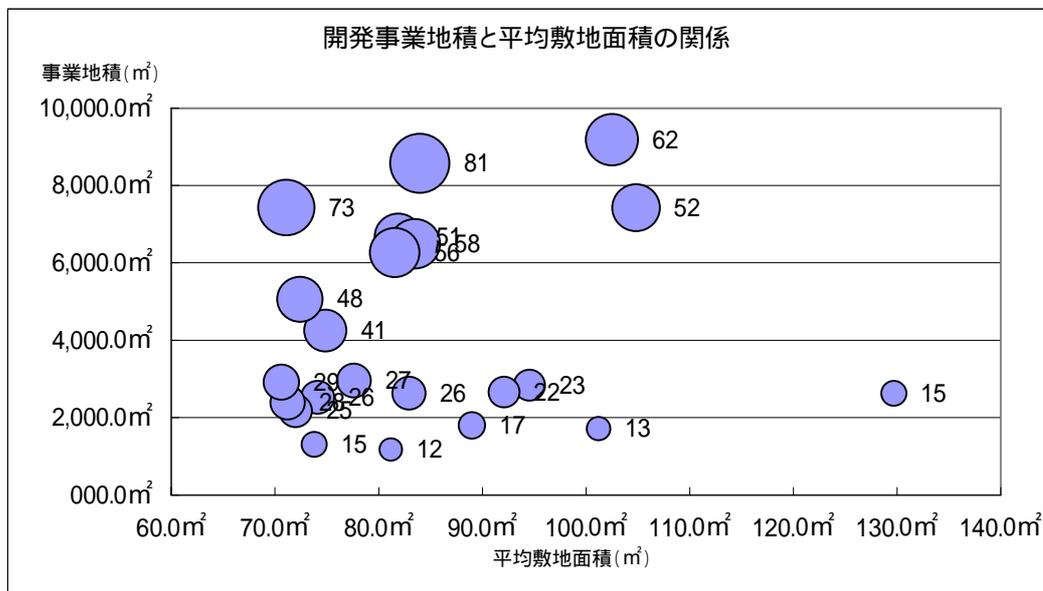
まちづくりビジョン等について	
13	今回の改正案がいきなり提案され、唐突感がある。本来は尼崎のまちづくりビジョンを示すのが先である。それに沿って今回の見直しがあるということであれば理解できる。
14	住宅マスタープラン改正素案には「(これから)最低敷地面積基準の引き上げを検討する」と記載されているが、既にもう案が決まっているかのように見える。
15	本来はまちづくりのビジョンがあって、土地利用をどうするか考えた上で最低敷地面積基準があるはず。今回の改正案をみれば、尼崎市は住宅都市を目指すように見える。
都市計画(用途地域・都市計画マスタープラン等)との関連について	
16	第一種低層住居専用地域にも関わらず、周辺は狭小な戸建住宅が続く街並みがある。こうした地域で約230㎡の宅地があると、これまでは「自家自住」を用いてきたが、今回の改正でそれができなくなる。最低敷地面積基準が用途地域と連動するなら、今回の改正に合わせて用途地域の見直しも考えるべきである。
17	都市計画と取り組みがバラバラにならないよう、どのような連携がなされるのか。
適用除外及び緩和規定等について	
18	自家自住を使った抜け道で建築・販売して、後で見つかり苦情が出たケースがある。
19	連棟長屋の一部が空家になり、新基準で分割して建替していった場合、建替時期が合わなくて、残地が緩和規定も満たさなくなった土地の扱いはどうなるのか。すでに分筆されていれば、建築が2~3年後になっても問題ないのか。
人口減少について	
20	尼崎の大方の市民は低所得者が多く、分譲価格が上がると買えなくなり、市外に出て行くと思う。人口減少は税収減少につながる。
市民周知期間等について	
21	市民説明会には何人の出席があったのか。今回の改正案は1月末に宅建業協会に説明があり、それから1年足らずで条例が施行されるのは時間が短かすぎないか。周知期間が3ヶ月では一般客に説明する時間がない。
22	市民説明会への出席者が少ない。これで周知したといえるのか。個人の資産にも関わる課題なのにあまりにも短期間に決めようとしている。十分に時間をかけて、市民の理解を得た上で進めて欲しい。
23	今回の改正は、事業者以外の一般市民は知らない。せめてもう少し実施まで時間をとれないのか。あせって実施して失敗しないように。
その他	
24	反対である。この改正案は誰が決めたのか。今後、反対の声が多くなればどうなるのか。それでも勝手に決まってしまうのか。なぜ今なのか。不景気の今、改正しなければならないのか。
25	住環境整備審議会のメンバーはどのようなか。議会は関与するのか。
26	お客様から、ファミリー世帯で、子供が小学校、中学校時代に流出するのは住宅の問題ではなく教育環境という声を聞く。尼崎市は教育や住環境がよくないので、武庫川より西にマンションを求める人が多い。
27	尼崎市の開発基準は阪神間でも厳しく(位置指定道路の規制など)、近隣他都市にはない旗竿状敷地の面積算定基準を設けるため、ほぼ西宮市の基準と同じだが、より厳しく感じる。

## 平成8年度以降に開発許可を受けた戸建て住宅開発事業一覧

ただし、宅地面積不明分を除く(10件)

	受付日	事業地積	宅地面積	宅地数	平均敷地面積	用途地域	備考	
1	H9.7	1,801.4m <sup>2</sup>	1,513.0m <sup>2</sup>	17	89.0m <sup>2</sup>	第1種中高層		
2	H13.2	6,671.9m <sup>2</sup>	4,176.2m <sup>2</sup>	51	81.9m <sup>2</sup>	準工業		
3	H13.5	7,423.7m <sup>2</sup>	5,451.0m <sup>2</sup>	52	104.8m <sup>2</sup>	第1種住居	工場	
4	H13.10	2,520.7m <sup>2</sup>	1,927.1m <sup>2</sup>	26	74.1m <sup>2</sup>	第1種住居	会社寮	
5	H13.10	2,957.3m <sup>2</sup>	2,095.4m <sup>2</sup>	27	77.6m <sup>2</sup>	第1種住居	会社寮	
6	H14.3	4,249.1m <sup>2</sup>	3,068.8m <sup>2</sup>	41	74.8m <sup>2</sup>	第1種中高層	会社寮	
7	H14.7	1,308.7m <sup>2</sup>	1,106.7m <sup>2</sup>	15	73.8m <sup>2</sup>	第2種中高層		
8	H14.9	2,620.4m <sup>2</sup>	1,945.3m <sup>2</sup>	15	129.7m <sup>2</sup>	第1種低層	会社寮	
9	H15.3	8,570.0m <sup>2</sup>	6,801.5m <sup>2</sup>	81	84.0m <sup>2</sup>	第1種住居	工場	
10	H15.4	1,711.4m <sup>2</sup>	1,315.7m <sup>2</sup>	13	101.2m <sup>2</sup>	第1種住居		
11	H15.5	1,175.3m <sup>2</sup>	974.2m <sup>2</sup>	12	81.2m <sup>2</sup>	工業		
12	H15.10	2,631.2m <sup>2</sup>	2,156.3m <sup>2</sup>	26	82.9m <sup>2</sup>	準工業	工場	
13	H15.10	2,833.4m <sup>2</sup>	2,174.8m <sup>2</sup>	23	94.6m <sup>2</sup>	第1種住居	営業所	
14	H16.1	7,429.3m <sup>2</sup>	5,189.4m <sup>2</sup>	73	71.1m <sup>2</sup>	第2種中高層	社宅	
15	H16.1	5,058.1m <sup>2</sup>	3,475.7m <sup>2</sup>	48	72.4m <sup>2</sup>	第2種中高層	社宅	
16	H16.6	2,170.6m <sup>2</sup>	1,799.7m <sup>2</sup>	25	72.0m <sup>2</sup>	準工業	工場	
17	H16.7	6,493.4m <sup>2</sup>	4,843.5m <sup>2</sup>	58	83.5m <sup>2</sup>	第1種中高層	住宅	
18	H16.7	6,265.8m <sup>2</sup>	4,566.5m <sup>2</sup>	56	81.5m <sup>2</sup>	準工業	社宅	
19	H16.9	2,391.7m <sup>2</sup>	1,993.7m <sup>2</sup>	28	71.2m <sup>2</sup>	第1種住居	テニスコート	
20	H16.11	2,658.8m <sup>2</sup>	2,025.9m <sup>2</sup>	22	92.1m <sup>2</sup>	第1種中高層	生産緑地	
21	H17.2	2,917.5m <sup>2</sup>	2,048.0m <sup>2</sup>	29	70.6m <sup>2</sup>	準工業	北保健所	
22	H22.7	9,182.1m <sup>2</sup>	6,356.1m <sup>2</sup>	62	102.5m <sup>2</sup>	住居	常光寺小学校	宅地率
平均		4,138.3m <sup>2</sup>	3,045.7m <sup>2</sup>	36	83.8m <sup>2</sup>			73.6%

H8～22年度における許可件数60件(戸建て32、共同住宅10、長屋7、店舗5、その他6)



## 公園の開発基準

## [住環境整備条例施行規則 別表第2]

事業施行地積が3,000 m<sup>2</sup>以上の住宅を建築する事業は、次の基準に従い整備する。

- ・事業施行地積 5,000 m<sup>2</sup>未満 150 m<sup>2</sup>以上
- ・事業施行地積 5,000 m<sup>2</sup>以上 人口密度に応じて事業施行地積の3～5%以上

都市計画関連の施策実施までの期間について

住宅建築に係る最低敷地面積改正		(参考) 都市計画決定
尼崎市	西宮市	
平成 23 年 1 月 第 1 回住環境整備審議会 ( 諮問 ) <b>平成 23 年 2 月</b> 市民意見公募手続、市民説明会・事業者説明会 平成 23 年 3 月 第 2 回住環境整備審議会 ( 審議 ) 平成 23 年 5 月 第 3 回住環境整備審議会 ( 答申 ) 平成 23 年 9 月 尼崎市議会住環境整備条例改正案上程 <b>平成 24 年 1 月</b> 住環境整備条例・施行規則 施行開始	<b>平成 22 年 1 月</b> 市民意見公募手続、事業者説明会 <b>平成 22 年 10 月</b> 開発事業等におけるまちづくりに関する条例改正・施行開始  <b>市民説明会、審議会等は開催せず</b>	( 住工共存型特別工業地区 ) ( 第 5 種高度地区 ) 平成 21 年 3 月 市都市計画審議会 ( 報告 ) <b>平成 21 年 6 月</b> 市民意見公募手続・市民説明会・事業者説明会 平成 21 年 8 月 市都市計画審議会 ( 事前説明 ) 平成 21 年 9 月 法定縦覧 平成 21 年 10 月 市都市計画審議会 ( 付議・議決 ) <b>平成 22 年 1 月</b> 都市計画決定告示 <b>市民意見公募から                      7 ヶ月で都市計画決定告示</b> 平成 19 年度用途地域の見直し 平成 18 年 7 月 市都市計画審議会 ( 報告 ) <b>平成 18 年 8 月</b> 市民意見公募手続・市民説明会 平成 18 年 11 月 市都市計画審議会 ( 事前説明 ) 平成 18 年 12 月 法定縦覧 平成 19 年 1 月 市都市計画審議会 ( 諮問・答申 ) 平成 19 年 2 月 県都市計画審議会 ( 付議・議決 ) <b>平成 19 年 4 月</b> 都市計画決定告示
<b>市民意見公募から                      11 ヶ月で施行開始予定</b>	<b>市民意見公募から                      9 ヶ月で施行開始</b>	<b>市民意見公募から                      8 ヶ月で都市計画決定告示</b>