

第 5 回住環境整備審議会
会 議 録

平成 31 年 1 月 30 日

尼崎市住環境整備審議会

1 日 時

平成 31 年 1 月 30 日（水）午前 10 時 00 分～11 時 50 分

2 場 所

議会棟 西会議室

3 出席委員

学識経験者	赤澤 宏樹	岡 絵理子	川口 丹子	曾和 俊文	吉田 哲
市議会議員	中尾 健一	別府 建一	都築 徳昭	武原 正二	
市民代表	西方 祥子	野村 恭子	水野 佐和子		
産業界代表	入江 恵資	小坂 圭一			以上 14 名

4 事務局出席者

都市整備局長	田尻 和行
都市計画部長	柴田 俊樹
都市計画課長	相馬 美津子
開発指導課長	中村 直之
都市計画係長	牧 陽介
開発指導課係長	圓谷 哲由
開発指導課係長	矢野 弘美

5 傍聴者 なし

6 審議会の経過

(1) 審議会開会

事務局より出席委員は 14 名であり、所定の定足数に達している旨の報告があった。

(2) 会議録署名委員の指名

岡会長より、会議録署名委員に曾和委員、武原委員を指名した。

(3) 審議

・審議事項

(報告)

- 1 住工共存型特別工業地区における形態規制の見直しについて
- 2 J R 尼崎駅南地区における都市計画見直しによる住環境整備条例施行規則等の改正について
- 3 住宅の最低敷地面積基準の見直しについて

7 審議内容

(質疑等の要旨)

(牧都市計画課係長より、報告1について説明)

委員 : 本件は緩和することのことだが不利益をこうむる方がいるのか、またその影響はどうか。

事務局 : 今回の変更は規制を強化する場合と緩和する場合の2通りがある。高度地区による規制を強化する場合に受けるデメリットは、今まで自由にできていたものが一定制限されることである。ただ、対象となる建築物の高さが10m以上のものなので、3階建てを超えるものを建てる場合に、規制を受けることになる。変更に当たり、事前に既存不適格、今ある建物がどの程度今回の規制で影響を受けるのかという調査を行っており、今回の変更地域の建築物の約1.5%が既存不適格に該当した。こういった建築物について、どうしても同じ高さの建物を建てたいという場合については、市長の特例許可という制度もあるので、それを使って建て替えていただくことができる。

一方、緩和になる地区に関しては、これまでより住環境が悪化する懸念があるかと思うが、今回の緩和は2つある。一つは道路斜線で、道路に面しているところは高さを抑えて、道路から見たときに開けた空間をつくる規制になっている。道路際に例えば今までは2階建てしか建てられなかったものが3階建てを建てられるようになる。工業地として事業所が次に建て替えをするときに困らないようにしていくことが目的である。今回対象としている住工複合地は元々町工場が非常に多いところで、住宅も古い長屋など一戸建て住宅でも非常に小さな敷地に建っているケースがある。そういったところは緩和することで建て替えがしやすくなるというメリットがあるので、一長一短かと考えている。

日影規制に関しては、住宅を建てる時のみに日影規制がかかっているもので、例えば住宅の南側に工場が建つ場合は日影規制は関係ない。南側にある住宅を将来建て替える際に北側の敷地については若干の環境の悪化があるかもしれない。しかし、北側斜線により10m以上の建物には制限があるため、一定環境は保たれる。今回は準工業地域に住工複合地にふさわしい形態規制をめざすということでご理解いただきたい。

会長 : 尼崎市の住環境というのは、住みやすいだけでなく工業の操業環境も守りつつ、住と工が共存できるまちを目指している。操業環境を守っていけるような建て替えが進めば尼崎市として良い方向と理解している。

委員 : 2ページの準工業地域・工業地域の隣地斜線、道路斜線が1.25倍から1.5倍までは例示が2階建てから3階建てですが、例えば6階建てが8階9階建てになるようなことは起きないのか。

事務局 : 道路斜線は道路の反対側からの距離に応じて建物の高さを高くしていいというもので20mを超えると、あとは規制がかからない。最大道路から20m離れた場所で、試算では一層分、8階建てと9階建くらいの差は出てくると考えている。

委員 : 4ページの新第5種沿道高度地区の図について、五合橋線と山手幹線の一部や、高架がある箇所は入っていないが、高度地区がかからない理由はあるのか。

事務局 : 高架部分は交通量が多いところではない、大きな車が入りやすいところではないと

ところで、沿道利用ができないという観点から、ここだけではなく全市的に沿道として設定するような都市計画を利用していない。今回抜いているところはそういった高架の部分に該当している。

事務局：追加で配布している資料の説明をさせていただく。「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」とは2007年に策定し、昨年(2018)年に一部修正していて、こちらで内陸部工業地の基本的な土地利用の考え方を定めている。

「Ⅰ内陸部工業地域の現状と課題」の3段落目に、本市の最上位計画である総合計画について記載しており、定住転入促進につながる良好な住環境の創出、産業活力の維持向上といった点を重視し、住環境と操業環境を共生する、魅力と活力ある都市空間の創出を図る、これらを土地利用の基本と考えている。

その上でこちらの誘導指針は「Ⅱ土地利用誘導指針の目的」にあるように、尼崎市都市計画マスタープランに基づく具体的な都市計画を定める際に基本的な考え方としているものである。3ページのゾーニング図の左下の真ん中あたりに凡例があるが、何も網掛けしていないのが工業保全ゾーンで、尼崎市としては工業の集積の比重が高いところもしくは、今の集積を守っていこうというゾーンである。

片方の網掛けが今回高度地区を指定していこうと考えている工業複合ゾーン、こちらの土地利用方針が「Ⅱ土地利用誘導指針」の二つ目の黒丸、「工業複合ゾーン」、二つ目のかっこ「土地利用誘導の方向」は、住工混在している地域で、市街地形態が多様化していることから、既存の工業施設の操業環境の保全を基本としつつ住環境に配慮した各地区の特性にあった、適切な土地利用の誘導を図る、としており基本的に共存を図っていこうと考えを持っているところで、住宅地にしていこうといった方針は市として持っていない。

両網掛けしているところは大規模工場が立地しているゾーンで、こちらについては保全という位置づけをしている。この内陸部工業地域の土地利用誘導指針に基づき、住工複合地に対し今回、高度地区の指定を行っていく。

委員：工場の数は減っていないのか。

事務局：数としては減少している。一部には空いた敷地に次の工場が入ってくるケースもあるが、住宅と商業に変わっていくケースもある。住宅ばかりというわけではないが、数としては減っている。

委員：少し空いた所へ土地を広げてといったことも起きているのか。

事務局：そういったことに対して経済部局の支援もあるが、景気の波に左右される。

会長：市内連携してやっていただいているということで、これからも工業跡地がすべて住宅地に変わっていくような都市計画というわけではない。尼崎市として、今まで住み良いという意味でなかなかアピールできなかったが、これからは働く場もあってそういう意味でも住み良いところをアピールできたら良いということである。

委員：事業所を回って、たくさんではないが200、300㎡のお手頃の土地がないという意見をいただく。実際そういった敷地があっても、近くに住宅があると建築する時は周りに許可を得て建てるから良いが、3年5年と経つと、大きい音が出ないにしても将来トラブルになる可能性があるので断念しようとなる。方向性は賛成だが、実態的に事業所展開は、特に工

場関係はしにくいという声もあることを認識していただきたい。

会長 : そういったことに対する対策は考えられているのか。

事務局 : 都市計画として対策するのであれば、住宅禁止の地区計画なり、都市計画の特別用途地区ということは考えられるが、なかなかすでに住宅があるところでは理解が得づらい。工場の集積があるところでも住宅を禁止にしませんかという問いかけをしたが、事業者は二の足を踏まれた。しかしその件については引き続き努力していく。

もう一点工業地域・準工業地域であっても、建築基準法上、住宅が建てられる地域になっているので、住宅が入ってきたときお互いにトラブルにならないように、なにかしら行政指導や基準ができるのか研究中である。

会長 : 賃貸に住んでいる人は用途地域を調べて入居する人はいない。不動産屋からここはそういう地域だから安いですよと、なにかそういう説明があったら良いかと思う。

(相馬都市計画課長より、報告 2 について説明)

委員 : 全体の方針としてここはすごく難しいところで、住と工だけでなく商業も北側だけでなく南側も残していかないといけない。その中で一定住環境誘導していくということで良いかなとは思っている。緩衝緑地が減ることについても工業地域の中でも建つのが住宅であれば、あの規模の緩衝緑地を作っては住宅が建てられないので、いろんな住宅の可能性があるので大規模マンションしかできない。そういったことであれば少し偏った開発かと思うので、全体としては良いと思う。

確認したいのは、緩衝緑地がなかったとしても、住宅の建設の場合にはこれまでの審議会でも話があったように住宅地としての緑をきちっと整備するということは規定されて、窓口でもどんな緑地を整備していくか指導していくことが前提なのかということと、そうであればなおさら、他の住宅地以上に裏側とか変なところに無理やり持っていく、前は工場と道路にバーンとマンションが面しているといったような殺伐とした景観になるのではなくて、やはり住宅地として整備するのであれば沿道側にオープンスペースや、緑地をもってくる指導がここはより求められる。そこは期待することを意見として申し入れる。

事務局 : 住宅開発に対しては住環境整備条例あるいは県条例の中でも緑地面積を確保しなさいとあるのでそれには変わらない。また開発基準の中で沿道側に持ってきた方がよりお得になるというやり方をしているのが一点と、景観については、工業地としての景観の基準と商業地としてまた駅前としての景観の基準が違っており、その中で JR 尼崎駅南側の地域については、駅周辺の基準での指導・アドバイスを行う。

委員 : 長洲久々知線沿道では、住宅なら 8m の空地を作るという規制があるが、マンションを建てる時に片方だけオープンスペースを寄せる、反対側が工場に接している場合にその側に緑地をつくりたいという意見が出るのではないのか。先程前に緑地を持ってきた方が良いという話もあったが、場所によっては、裏側に工場がある場合、工場側にも緑地帯をつくりたいといった場合に、前に必ず 8m 緑地を設けて、裏側にも緑地作るとなると建てる方の制限がきつくなる。例えばマンションに住む人たちがこちら側にも緑地が欲しいと言った時にどう

なるのか。あと数 m は他のところにもってきても良いのではないのか、そのあたりの考え方をどう整理するかを逆に専門家の意見を聞きたい。

委員 : 確かにそういうようなケースが出てくる可能性はあるが、それは住宅地側だけでなく工場側にも求められることで、住工混合のところでしたら、緩衝緑地を工場側にも求めていく協議が必要になる。狭い中にも本当に敷き際に建つことはあるのか。例えば 5m 取れば、緑化ができる。そういったことを適切に指導しないと、普通の事業者は無理ですねということになる。指導さえすれば狭いながらもきちんとそういった樹系のものを植える措置が、できることも多いと思う。

委員 : 工場の場合はすでに建っている、そこに緑地をつくれとは言えないので新しく作る住宅側が対象になると思う。そういった意味では 8m というのは本当に片方だけで良いのか。その柔軟性はあっても良いのではないのかと思う。場所によってだいぶ違うことを考慮しない作り方で良いのか。建てる側に厳しくなりすぎている。本当は工場側にも求めたいが、それは経営上に大きな影響を及ぼす、規模の縮小といったことになるかもしれない。

会長 : 限られたエリアのことなのでそのようなシミュレーションをされたかどうか。

事務局 : 8 ページに、一番左側の道路の長洲久知線、それに面している敷地が⑧⑨⑩⑪になる。

現状工場が建っているのが 9 番街区だけで、他のところは小さな工場はあるが基本的には工場が建っていない状況である。長洲久知線の西側はまだたくさん事業所があるので、そこに対して市として保全すべき場所なので西側に向かって空間を空けましょうということが今回の趣旨である。グレーになっているところが更地で、例えば一番幅が薄いところがグレーになっている敷地で、ここで 8m セットバックした場合どの程度の建物が建つのか、隙間は一定取った上でも容積率 200%250%で立地可能であると一定の検証はした。

委員 : 西側については道路があり、一定空間がある。東側は工場が隣接してある。ここは何 m² あるのか。

事務局 : 数千 m² ほどである。

委員 : 緑地があった方がマンションとして住環境が良いのではないのか。その柔軟さができるのなら良い。8m が住宅の東側では大きな影響を受けてしまう。例えば自転車置場とか通路とか、緑地帯で 9m というので、ちょっと違う。直接みれば 1 階、2 階、3 階のところには直接住宅の価値も変わってくる。

委員 : 騒音に関して、鉄工所では音が漏れる。景観も大事だが騒音対策も大事である。ある程度の距離をあげないと現実に建った後に屋根から音が抜け、騒音でこの工場が操業できなくなる可能性が高くなる。現実に私の知っている工場で何軒かそれで立ち退きされたというところも知っている。それを配慮しないとなかなか尼崎市内で新しい用地を求めて工場を建ててそこに機械を移設して尼崎市内の社員の方にそこに行ってもらうのは、非常に経営側としては選択肢が難しい。そうするともう廃業になっていくので、尼崎市の中に工場がこれからも努力はするが存続していけるかどうかということに関しての視点で、規制をかけていただけたらと思う。

事務局 : 住工複合地全般の問題で、先ほどの高度地区のエリアはすべて今も緩衝緑地なしで住宅が建てられるエリアになっている。そういうところに対してすべて緩衝緑地をなくすエリアに

なるので、個別の議論もあるかと思うが、市内のそういった複合工業地全体に対して、隣に住宅開発がくるときに、今まで何かしらの対策はしていない。今回資料の6ページ(3)で操業環境の保全への配慮について開発事業者と市が協議を行うことができるよう規定の整備を考えている。保育施設等に限るといった書き方にしているが住宅についても含めたいろんな形での研究をやっているところである。JR 尼崎駅南地区に関しては駅の周辺という性格上、土地利用の方向性として、住宅の供用する工業地域になる以上、緩衝緑地を設置しないという形になっているので、あとは個別で例えば防音壁で対処するのか、住宅側に防音サッシを付けていただくとかということを引き続き研究していく。

委員 : 工場というのはいろんな職種があって、みなさん御存知のように小さなものを作っている工場もあれば、材料搬入するときに20t、40tのトレーラーが入ってくるものもあり、私どもの工場でも近隣に住宅がたくさん建っており、非常に注意をしているが色々と摩擦が起こる。もし工場の操業環境について配慮いただけるのであれば、騒音それから材料の搬入搬出するための道路、そのあたりが大きな住宅が建つと地域の住まわれる方と共同で使うことになるので、大型のトレーラーが入ることへの地域の安全対策も配慮いただければと思う。

会長 : なかなか難しい話ではあるが、今まで操業していて、突然隣にマンションができたからといって工場の方に何かをしるというのは違う。やはり建てられる住宅の方でやっていただくことになるがその内容については個別に緑地をどこにとるかとかは窓口で相当調整することになるが可能なのか。

委員 : 緑地は6m+2m=8mで規制されている。一方に規制されているから、6mがいいのか5mがいいのかわからないが、6mだったとしても2mはどちらかに配置するか緑地の幅が最低限どれくらい必要とかあると思うが緑地の幅が選択できるような、工場側にも住宅側にもそういうことによってお互いが住みやすい環境、操業しやすい環境になればいい。それが何m何mなのかは具体的にはわからないが、そういう風にした方がおそらく紛争は少なくなると思う。ケースバイケースだから片方に厳しくすると融通がきかなくなる。

事務局 : 今回の6mの基準は絶対的な基準として、住宅の場合は今まであった緩衝緑地の6mと同等のものを空間として空けてください、という点になるので、そこを曲げるのは基本的な考え方としてない。今回の都市計画ではそれが選択可能なものにはしていない。

委員 : 建蔽率の中に納めないと建てられないので、前面道路に対してこれだけ空けると建蔽率いっぱいに使おうとすれば敷地後方に建てないと、財産価値が下がると思う。

事務局 : 住宅に関しては正直、特に大きなマンションにおいては建蔽率40%くらいで建てられるケースが多いので、敷地としては余裕がある。今回の奥行きが一番狭いような敷地で8m取ったとしても、その分東側に寄ることにはなるがただちに空間が取れないといった計画にはならないと考えている。

委員 : 現実的には2mでも6mでもうるさいはうるさい。根本的な問題としては、相互理解を促すとか、指導の時にしっかりと配慮して、老人ホームでなくても住宅地でも防音を施工したものを建ててもらおうとか、そういったことを規定することが必要である。それが窓口だけでやる限界があるとすれば、相互理解の条例などを策定する必要がある。三田市などの農村でこういった問題が起きる。農村に住宅が建って、草を燃やして出た煙で苦情がきて農家の方

が農業できなくなる。法律に基づくので止められる。そういった問題で、騒音と煙害の違いがあるが、そういったことを踏まえてきちっと新しい宅地開発とか今までの工業地域、工場が建っている中に建つならばそれを理解したうえでやっていただきたい。もう少し強い規定等で何かきちっと協議とか指導ができるとかことの方が良い。それでも限界はあるが、まだ、2mを6mにするよりは有効ではないのか。ここに書いてある「なお書き」をがんばる方が実際の効果がある。

会長 : 開発業者と入居される方は違うので、開発業者がわかってやってくれたら良いが、入居された方は自分の住環境を主張されるので理解、説明したうえで入居していただくとか、それなりの対策や防音の対策など様々な対策を講じることが必要である。相互理解が一番大事だが、そういったことを義務付けるのはなかなか難しいのか。

事務局 : 東大阪市で産業振興の観点から、宅地開発に対して重要事項説明で努力規定をされていると聞いている。委員からのご指摘の相互理解、騒音トラブルに関しても苦情がでないように常日頃から何かしら関係をつくっておく。そのあたりの研究を進めていく。

会長 : こういった地域に建つ住宅は、掲示板にここはこういう地域であるなんて貼り付けることは可能か。事業者と言わないといけないが、マイナスになると言われても困ることで前提条件なのでここはこういう地域で住宅はこうなっている、と住民の方にわかるようになっていけばいいと思う。いろんなやり方があるかと思うのでさらなる対策を考えていただきたい。尼崎市の住環境としてある意味特徴であって、こういうことを進んでやっていこうということが、評価できる事かなと思う。ぜひともコミュニケーションができてお互いに理解が図れるようなかたちでの手法を編み出して行っていただきたい。

委員 : 建築基準法では既存不適格があるが、環境規制については既存不適格がない。結局住宅側がそう言えば、騒音防止法に違反するのではないかと工場側が攻められることになる。そういう状況で住宅を一定誘導するとなった時に、理解しても結局対立が生じる。防音の設備を住宅側に要求するのか。工場側に要求してそれに補助金を市の方で出すように、こういう政策を取ったことへの責任として出すとか。環境法ごとにつめてなお書き部分の規制のやり方を、住環境整備条例の中に指導として入れていくときに何ができるのか、もう少し詰めることが必要である。消防法だと道路がすぐ近くにきたら、ガソリンスタンドが動かないといけない話になっていて、それは補償もないという判例もある。法律家の目からみたら問題はそういうところにある。

委員 : 用途緩和で劇場、映画館、ナイトクラブが新たに立地できるようになる。用途地域上、工業地域においてなぜこれが規制されているのか根本的な理屈が私はわかっていない。これが来てほしい趣旨はわかるが、緩和されて根本的にいけなかった理由は解決されたのかどうなったのか。そのあたりが指摘されていない。たくさんの方が集まってくるようになったときに、望ましいから来てもらいますではなく、こういう困ったことは工業地域でもこの場所だから管理されているのだ、と説明してほしい。

事務局 : そもそも工業地域でこの施設がなぜダメだったのか、突き詰めていないので、委員の意見については持ち帰らせていただけてきたい。別の都市計画審議会の案件ではあるが、実は地元の方から深夜営業が想定されるような施設は望ましくないという意見が出ている。劇場と

か映画館とかナイトクラブに関しても、夜中まで騒ぐような施設はどうかという意見もあり、こちらの方も削除するかどうか検討をしているところである。

委員 : 工場が出て行った後、ドイツの事例は、大きな殻があるので演劇ができたり、演劇がきやすい、それがなぜダメだったのか。工場しかないような場所で劇場ができやすくなるのかはありうる話である。ただ住宅が混じってきたこういう場所で反対の意見が出てきたら、そういったあたり、もう少し目配せできていたら良い。今後の尼崎駅南地区の工業地域で劇場、映画館はありえないのか。もう少し考えてもいい。やはり、避難かなと思う。

事務局 : おそらく工業地域なので大規模集客施設、学校も含めて不特定多数の人々が来られるような施設を立地させないという基本的な考え方からきているのではないのかなと思う。それがおっしゃるように避難の観点なのか環境の観点なのか調べきれていない。

会長 : 今回のこの地域の話で、ここで操業している工場の関係を見ながら見直そうとしている。危険な工場が少ないという上で、あと動線として、広い道路で集客施設があるところを何台ものトラックが走るということがあまり考えられないということもあるのか。そういった中でこういう話になっていると思うが、出てくる言葉が住民側があれっと思うような、ナイトクラブとかそういった言葉でびっくりされることもあると思うし、運用上難しいこともある。地域との関係を作りながら求められる施設が来てくれれば良いと思う。工場を経営されている方々の方から意見もあるし、そちらを緩和することで住宅を誘導するような形になってくる。難しい判断だが尼崎市らしい。

(牧都市計画課係長より、報告3について説明)

会長 : 住環境の調査をしていて、広い住宅をずっと求めてきて、広い方が良いと言われてきたが、この頃調査すると狭い家に引っ越したいという話もある。世帯人数の減少があるのでストックとしても考えてもどういものが適切か難しいところ。それと並行して魅力的な町ができあがっていくということは大事なことで、今の話だと敷地面積がそれなりに広がるが住宅面積が変わらない。空地が広がってその空地をどう運用するのか。どういうふうにコントロールするのがこれからの課題だという風な書き方もあったので、実際に建てられている住宅もそれなりに資料に載っているものを見ると規模によって全然見え方が違う。基準以上の面積になってきているのが面白いところで興味深いところである。敷地面積が100㎡を超えた住宅が結構建てられている。

委員 : 以前から言われているように、敷地面積については100㎡以上であることが望ましい。15ページの3行目、102㎡に今度設定するとあるが、なぜ102㎡なのか。

事務局 : 住宅マスタープランの進捗を図る上での成果指標ということで、その中のひとつに新規供給される戸建て住宅の敷地面積というものがあり、おそらく当時の平均敷地面積からこういった数字を設定していると思う。最低敷地として望ましい基準が100㎡と住環境整備審議会でも答申されており、最低が100㎡ということは平均敷地としては、それ以上になる。なぜ102㎡かは今持ちあわせていないが最低が100㎡、平均としてはそれ以上を目指しましょう、ということかと思う。持ち帰り調べる。

- 会長 : 住宅マスタープランはいつ作られたのか。条例改正の前で、この数字が出てくる前に将来的には 100 ㎡くらいにはなるかなと思いつつ、それを平均にしてしまうと少なくとも少し上回るということか。これは平成 23 年の時の議論でそのあと、100 ㎡の数字が決められたのか。
- 事務局 : もともと最低基準として 100 ㎡が良いという話で、それは昭和の時代からの望ましいものとしてと持っている数字である。最低基準が 100 ㎡だと 100 ㎡以上のものもたくさんできるので平均をとるとそれ以上のものができる、おそらくそうなるだろう、なっしてほしいということで住宅マスタープランにおいて定めている数字である。
- 会長 : 今現在平成 29 年で 107 ㎡ということで、平成 32 年を待たずに、マスタープランの目標を達成していると思ってよいか。
- 事務局 : はい。
- 委員 : 13 ページ目の下から 5 行目の現時点での見直しは行わない、と結論付けられるのですが、将来的にはどういうふうに向向を見ていくのか何か考えはあるのか。
- 事務局 : やはり引き続き、住宅マスタープランの方でも、ゆとりある敷地はひとつの指標になる。先程の話にもあった通り、上回ってきているところであるので、何年を機にということを含回は位置付けていないが、マスタープランの改訂の時期であったり、例えば今回の見直しでいったらさらに 5 年 10 年と、時点時点で動向を見ながら、地価の状況やそういったものを見ながら次の見直しをするタイミングというのを少し図っていきたくて考えており、いつかは定めてはいない。
- 委員 : 先程の 102 ㎡、平成 32 年目標 102 ㎡、今平均 104 ㎡、105 ㎡で 100 ㎡を超えているが、極端に 90 ㎡になったとなればそういう時期になるのか。そういった考え方で良いのか。
- 事務局 : ひとつの目安として平均敷地面積というものがある、ものすごく地価が安くなって、買い安くなったというところの視点もある。もしくは、市の政策上の観点として、どういう住宅地を目指すのかに当たって、やはり最低敷地面積をもっと引き上げた方が良いだろうとか、多様などころからの観点があり、一概にこの数字がこうなったらというわけではない。
- 委員 : 平均というものは数字のマジックのようなもので、絶対に 100 ㎡でなくて 130 ㎡が多いとか最低敷地面積 80 ㎡、90 ㎡といった最低基準のところもあるが、こういったところでも 100 ㎡までいっているのか。80 ㎡、90 ㎡のところでは少ないが、130 ㎡のところでは 130 ㎡を超えているものが多いとか、37 ページの表の空白のところでおそらく 102 ㎡の数字が出てきているのかもしれない。
- 事務局 : 資料に添付されていないが、用途地域ごとの検証も行っており、やはり基準が小さい 80 ㎡の住居系のところは若干、敷地面積の小さいという傾向もある。一方で商業系の地域であっても、そんなに小さいものは建っていない。100 ㎡を超えるような住宅もあるといったような状況もあるので、用地地域ごとももちろんあるが、その立地ごとで違う印象がある。
- 会長 : 新しく供給されている住宅なので、大規模供給された開発の数値に引っ張られる。小さい敷地面積の住宅は相殺されてしまうことになりつつもこの数字だと理解している。
- 21 ページを見てみると、戸当たりの敷地面積 132 ㎡、145 ㎡超えとか大きいものがある、住宅そのものも床面積は 100 ㎡とか 110 ㎡とか、こういうものを見ていると、敷地面積が大きくなっているのかなと思う。

委員 : 意見が重なるが、21 ページの表の7番の東園田6丁目について、ここは分譲価格がものすごく高い。こういうところに住める人は所得がかなり高い人なので、普通の所得の方々の家を見る必要があるのではないのかと思う。そういう方々が本当に100㎡を超える住宅に住んでいるのか。何㎡が良いという結論を出しているわけではないが、ここ出てきている18ページの4にあるように100㎡を超えていることを、目標達成していると単純に喜んでいいのか。尼崎市の世帯20何万世帯あって、どれだけの住宅が建っているのかちゃんと評価しているのか。先ほど言われた数字のマジックみたいのがあるかもしれないので、ちゃんと検討したうえで達成しているなど考えないといけない。近年いくつ建っているか。その平均値とか数字はあるのか。18ページ4-1の平均㎡が書いてあるところはどうか。

事務局 : 18ページ4-1は新築の戸建て住宅である。

委員 : どれくらいの戸数の住宅が建っているのか。平均値のデータはあるか。

事務局 : 新築住宅供給については32ページに供給数がある。4000戸くらいのうち戸建て住宅が726戸、これは新築の分で、既存の敷地で建て替えされるのは含んでいない。土地を分割するものだけで抽出している。

委員 : おそらく全体で100㎡達成されたというのはわかるが、最低基準70、80、90㎡分けて書かれているがそこは十分に達成されている、例えば写真の36ページの下の写真のようなものが減っていったのか。もう少しウエイトを置いた方がいい。住環境として80、90㎡でもこういう良いものができあがっていくことが達成されたことの大事な話で、100㎡でなくても良いものが出来るという選択肢につながる。

会長 : 尼崎市で新規に開発される住宅地そのものの質が上がっている、ものが変わってきている。3階建てから2階建てへ変わってきている。そういうものが、スーモの住みたいまちランキングなどに影響しているのかもしれない。ただ値段でいうと、場所によって、ずいぶん違うのも事実で、市民全員のことを考えるとストックの活用も含めて、一戸建て住宅がたくさん供給されている。むしろ私が委員をやっている空き家の方の問題もあって、空き家のぼろぼろになった長屋をどうするか課題だと思う中で、良い戸建て住宅に変わっていくということは、良いことだなど、少し狭くてもきちんと指導して前面に緑を持ってくるとか、そういう尼崎で子育てをするときにライフスタイルのようなものに、戸建ての景色がバックにあるような、そういうまちになりつつあると感じている。お住まいの方々のご意見はないか。

委員 : 尼崎市に住んではないが、想定されるのはまず、まとめやすい敷地とか100㎡以上で整備されていくのですが、今後25ページにかいてあるような隣地統合促進事業をかけていくような、まとめにくいところとか、もともと区画整理が入っていないと奥が広くてどうやっても未接道で奥にむちゃくちゃ長くて防災性も上がらないような、しかもまとめにくいところとか、こういうところがこれからの勝負所になっていくと思う。今回のルールはこれで良いが、今後のいろんな評価をしていくとか、いろんなポイントの時にそういうところを留意した方が良い。今回改正しているような暫定措置で協定を作って、隣地統合しないけどいっしょに使いながら、統合したり、新しいまとまった土地にしたり、暫定措置を取りながら市街地を形成していくことは都市計画上できるようになっているので、そういったことを評価に入れながらまとめられるところはまとめていって100㎡を目指す。それを中心市街地とか縁部の農地からその

まま住宅地に変わったようなところなんかはそういった評価なんかも含めてされた方が良いのではと、これは今回のテーマでなくその次に対する意見である。

会長 : 年間、開発許可に係る戸建て事業はどれくらいあるのか。

事務局 : 新たに道路を整備するような戸建て事業が年間合計約 100 戸あり、70 戸程度の大規模なものが 1 件、10~20 戸程度の小規模なものが 2、3 件、提出されるのが例年の平均である。

会長 : 開発がかかっている最低敷地面積が 70 m²、80 m²においても比較的面積的には大きな住宅は建てられているのか。

事務局 : 開発がかからないものでも、基本的に 2 戸以上に分割できるものすべて開発に関係なく基準を守ってくださいということになるので、そこは一定 80 m²、90 m²をクリアしている。

会長 : 市民代表のみなさんいかがでしょうか。

委員 : 市民代表としては、文字で書かれると、なかなかイメージができない。例えば、映像とか見たイメージでもう少しわかりやすかった。難しい文言も結構あるので、イメージがわきにくいところもある。

委員 : 工業地域の話で、今空地になっているところがマンションに建てられるとかの話ですが、工場の跡地に工場誘致はできないのか。そしたらあまり揉めることもないと思うが。

会長 : 本来そうありたいところである。

事務局 : 市としても事業者の方で市外の方、市内の方に土地探している方には今はここが空地になっていますよとご案内をさせていただいているが、値段の折り合いがつかない場合がある。工場の新規立地に対しては一定の支援制度を設けている。それを使っていただいて、ぜひ立地していただきたいが、なかなかまとまらないのが現状である。しかし今回の JR 尼崎駅南地区に関しては工場だけではなく住宅以外の業務施設等に対して、容積率を緩和するというので、一定住宅以外のものへの誘導をかけていくことをひとつのテーマにしている。

会長 : 駅前なので、業務のようなものが来たら良いなというところである。尼崎市の姿勢がいろんな業界によく情報提供されていると良い。

委員 : 駅前に工業地域があることに驚いた。

会長 : JR の駅はもともと工場をつなぐ駅であったので、どうしても駅前工場だったので私鉄とは違って、だからそれをどういうふうに、鉄道に依存するものではなくてきているので、そこがどうかわかっていくかそれが駅前のそれがうまく駅前に生まれ変わってほしいということもあるし工場も頑張してほしいということもある。新しい価値観尺度で進めていくということである。

事務局 : さきほどの住宅マスタープランは平成 23 年に改訂だが、すでにこの最低敷地面積の引き上げの話はある程度織り込まれていて、その当時の住宅の供給水準、市営住宅分譲住宅の平均敷地面積からおそらく基準あがったらこれくらいまで上がるだろうという数字で定めている。

会長 : 世の中の住宅に対する需要というものはどんどん変わってきていて、この頃は、小さい住宅ブームもあって、ロフト付き 2 畳ぐらいのマンションが賃貸で出ているなど様々で、うまくそれに対応していきながら進めたいと思っている。

以上