

## 第2回 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会・住環境分科会 合同分科会 議事概要

1 日時 : 令和7年12月26日(金) 13:30~15:30

2 場所 : 市役所南館地下1階 南B1-3会議室

3 出席者

(委員)

住宅政策分科会 岡絵理子、松尾薫、吉田哲、仁保麻衣、山下貴世華、堂阪和紹、  
川幡祐子

住環境分科会 清水陽子、小林靖子、山根聡子、上崎哉、大井史江、植田アツ子、  
中嶋祥博、小林丈志

(事務局)

都市整備局 藤井局長

都市戦略推進担当部 立石部長

まちづくり戦略推進担当 井尻係長

都市計画部 藤川部長

都市計画課 渋谷課長、稲葉係長、田中係長

開発指導課 鄭課長、樋上係長、鷹谷係長、岡林技師

建築指導課 寺川課長、白石係長

住宅部 小島部長

住宅政策課 赤松課長、松葉係長、山際係長、村上書記

土木部 仁尾部長

4 議事次第

(1) 開 会

(2) 副分科会長の選出

(3) 議 事

(4) 閉 会

5 議事概要

(1) 開 会

- 住宅政策分科会委員は7名、住環境分科会委員は8名が出席しており、いずれも尼崎市都市計画審議会条例第8条第1項の規定の定足数に達していることを事務局から報告。

## (2) 副分科会長の選出

- 尼崎市都市計画審議会条例第9条第6項の規定に基づき、住宅政策分科会については岡分科会長が吉田委員を、住環境分科会については清水分科会長が赤澤委員をそれぞれ副分科会長に指名。

## (3) 議 事 要 旨

- 住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくり
  - ・ (委員) 資料3の「4 目標基準・誘導基準の設定」について、開発事業者でも全ての基準に合致しているかどうかを確認することは難しい。開発事業者の理解を深める工夫や、審査する側の市職員のスキル確保も必要になるのではないかと。
  - ・ (事務局) 現時点では、目標基準を具体的な数値基準とするかどうかは未定であるが、誘導基準はできるだけ定量的な基準にしたいと考えている。基準内容を可能な限り数値化したり、事例を示すなど、基準が分かりやすくなるよう工夫したい。審査する市職員のスキル確保についても留意しながら検討を進めたい。
  - ・ (委員) 誘導基準などに合致した物件を認定する制度を検討することだが、誘導に対して即効性は無いと思う。認定によって中古の価格が下がりにくいようになるなど制度が広がれば、中長期的には効果があると思う。分譲マンションは立地の特性で値段に差が出るが、管理の良さは価格の下げ止めになるので、認定制度の審査項目に管理状況の是非が入れば良いと思う。
  - ・ (委員) 認定制度の検討は進んでいるのか。
  - ・ (事務局) 誘導基準の検討と一緒に考えることとしているため、今後進めていく。
  - ・ (委員) ゆとりある住宅の検討のためにも、住宅の床面積や敷地面積に関するデータだけでなく、価格のデータも必要である。価格については、行政は把握し難いというも分かるので、宅建協会に何か提供をお願いすることも考えられる。また、広さだけではなく価格も考慮しながら、大阪市のように利便性の良さを押し出すのか、西宮市や芦屋市のように住環境の良さを押し出すのかを考えて基準を作る必要がある。
  - ・ (事務局) 住宅価格の現状についても一定把握しながら進めたい。全ての住宅に目標基準・誘導基準の適合を定めるものではないが、単身向け住宅の供給割合が近年になって増えているため、供給バランスの観点から、ファミリー向け住宅を増やして行きたいと考えている。
  - ・ (委員) 尼崎の一般の子育て世帯の声が入っていないように感じる。子育て世帯でも立地と設備を重視して狭くても良いという方や、子育て期間は短いので終の棲家と考えると狭くても良いという方もいる。住宅を広くすれば価格も高くなるので、基準を上げるのではなく、推奨とするのはどうか。
  - ・ (委員) 価格のデータについて宅建協会が調べることが可能なのであれば、収入も

みれるのではないか。住宅ローンは収入の5～7倍だと聞く。価格と年収の分析は必要だと思う。

- (委員)「めざすべき住宅」について、高みの目標として掲げる目標基準に関して「べき」が入ると義務に感じるので、「めざしたい」という表現の方が適切ではないか。
- (事務局)「めざしたい住宅」よりも「めざす住宅・住宅地」又は総合計画で「ありたいまち」と言っていることから、「ありたい住宅・住宅地」ではどうか。
- (委員)総合計画でも使用している文言のため、「ありたい住宅・住宅地」が良い。
- (委員)誘導基準を使って事業者を指導するタイミングは、土地取得時まででない間に合わないと思う。空き家対策のためにも、「家じまい」を考えたタイミングが理想的であるので、誘導基準に適合した土地活用をするならば、「家じまい」のための解体費用を補助することも良いと思う。
- (事務局)空き家対策の一環として、空き家の解体費補助を実施している。協議制度の検討を行う際には、現行の制度も踏まえながら考えていきたい。
- (委員)尼崎市内にはファミリー世帯が住める広さの住宅が少なく、「子供が大きくなり手狭になったので、市内で一軒家に住みたい。」といった声をよく聞く。ファミリー世帯による需要と不動産業界による供給があっていないと思う。
- (委員)住戸面積が小さく、駐車場は軽自動車向けであるのに、家族向け賃貸マンションと銘打った結果、軽自動車向け駐車場に普通自動車が停められている状況のマンションも見受けられるので、ある程度の広さを決めてもらえるのはありがたい。
- (委員)住宅の広さより環境や性能を優先する方もいるので、そういったニーズも視野に入れて検討してほしい。
- (事務局)尼崎市は狭い住宅の供給割合が多くなっているため、バランスを図りたい。また、子育てにおける住替えのタイミングで転出する傾向があるので、色々な世帯の方に住んでいただけるよう、選択肢がたくさんある状況にしていきたい。
- (委員)駐輪場の串刺し禁止について、長屋建て住宅をなぜ対象外とするのか。長屋建て住宅が店舗、事務所、塾などになったために路上に駐輪される事例を知っている。行政指導を行うためにも長屋建てでも規制の対象としてはどうか。
- (委員)現行の建築基準法や関連する条例は、基本的には新築を対象としている。戸建て住宅と長屋建て住宅を対象外としているのは、共同住宅と寄宿舍との違いではないか。
- (事務局)ご推察のとおりである。実際的には尼崎市内では長屋建ての新築件数は少ない。後に用途が変わる場合は、大規模なものでない限り行政は認識するすべがなく、苦情があれば指導する程度である。また、長屋住宅に対する考え方として、長屋住宅には最低敷地面積の規定があり、戸建て住宅に準じるものと考えている

ことから、適用除外としている。

- (委員) 道路沿いの縦列駐輪はどうするのか。
- (事務局) 道路に面する敷地である「敷際」は景観の観点から緑化していただきたいこともあり、縦列駐輪は禁止する方向である。
- (委員) 目標基準や誘導基準について、市内全域で同じ基準とするのか。地域毎に基準を変えるのか。
- (事務局) 北部と南部とでは街の成り立ちが違うので、それぞれ特色がある。目標基準はある程度は市内全域共通と考えているが、誘導基準は地域性を考慮することも考えられるという意見は専門部会でも出ている。
- (委員) 大規模な土地ができれば、共用空間の作り込みによって地域のイメージを高めることもできるので、誘導基準などは規模の大きなものだけを対象とすれば良いと思う。
- (事務局) 現行基準は最低基準のため全て対象となるが、誘導基準は一定規模以上の住宅開発を行う際の基準とする方向で検討している。大規模な工場や社宅の跡地のほか、市営住宅の集約建替え後の余剰地が対象として考えられる。現在も公有地である富松住宅跡地を売却して、住宅地のイメージを高める宅地開発を目指す取組を進めており、そうした対象への適用が想定される。
- (委員) 議論を通して、「供給バランスを整えるためにゆとりある住宅を増やしたい」ということが分かったが、資料だけ見ると「供給バランスを整えるため」であることが伝わらず、単に「狭い住宅は良くないので広い住宅を増やす」ための取組と誤解される懸念があるので、表現を工夫してほしい。
- (委員) 5の現行基準の見直しについて、その前の4までとの繋がりが分かりにくいので、書き方に配慮が必要だと思う。
- (委員) 防音サッシについて対象地域は工業地域だけか。
- (事務局) 準工業地域にも対象となる区域があり、工業地域でも対象外区域がある。
- (委員) 「工業地域等」の「等」を明確にした方が良いのでは。
- (事務局) 対象地は決まっており、緩衝緑地の設置が必要な区域である。
- (委員) 準工業地帯に新たに建った住宅と工場とで、騒音トラブルが発生することが多いので、防音サッシに関する規定を早めに追加してほしい。また、賃貸マンションを建設した際に、利益のためにも狭い1LDKにした方が良くないと不動産業者等から助言があったが、広めの2LDKにしたこともあるので、住戸の広さに関する基準の見直しも早急に行なってほしい。
- (委員) 「選ばれる住まい・まち」という言葉を使用すると、転入者を優先しているような印象を受けてしまうので、「市民が市内間で住替えができることも大事だ」ということが伝わればと思う。また、質の良さは広さだけの話ではないということが資料から伝わってこないなので、答申の際には考慮して表現してほしい。

- (事務局) 尼崎市住まいと暮らしのための計画にて、同様の言葉を使用しているの  
で言葉自体を変える予定はないが、趣旨が分かるよう補足説明を追記したい。
- (委員) 第1回合同分科会開催時には「良質な住宅」という言葉を使用していたが、  
「良質な」という言葉を使用してしまうと、今ある住宅が悪いという印象を受ける  
ため反対していた。その結果、「ゆとりある」という言葉を使用したという経緯は  
あるが、先ほどあった委員の意見のとおり、広さについてのみ言及しているように  
思える。
- (委員) 今ある住宅は現在の基準に合致しており適法であることを前提にしてい  
るため、現在の議論の内容は「今ある住宅の質が悪い」ということを指しているわ  
けではない。ただ、誤解を生まないためにも「新たに住宅を建てる際には」などの  
補足説明を資料中に入れることを検討してもよいかもしれない。また、敷地面積や  
延べ床面積が狭い住宅が増えている現状を考慮して、供給のバランスをとるため  
にも、「ゆとりある」という言葉は変えないで良いと思う。

◎ 本日の意見を受けた報告資料の修正について議長一任とすること、その上で本日  
審議した報告資料(資料3、別添1及び別添3)の内容で一次答申の素案とすること  
について決定。

- (事務局) 本日審議した内容について、この後パブリックコメントを実施し、令和  
8年4月頃に開催予定の次回合同分科会にて一次答申を確定したい。

□ その他 事務局からの報告

- (事務局) 尼崎市住環境整備条例における「保育所等の近隣で中高層建築物等を建  
築する時の事前説明を義務付ける規定」について、令和7年5月議会で改正条例が  
可決され、令和8年1月1日に施行する。
- (事務局) 尼崎市住まいと暮らしのための計画に係る中間見直しの必要性につい  
て検討するため、令和8年2月19日に住宅政策分科会を開催する予定。

(4) 閉 会

以 上