

## 尼崎市都市計画審議会住宅政策分科会 委員名簿

(任期：令和7年11月1日から令和9年10月31日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
オカ 絵 <sup>エリ</sup> 理子 <sup>コ</sup>	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
マツオ 松 <sup>マツ</sup> 尾 <sup>オ</sup> 薫 <sup>カオル</sup>	大阪公立大学大学院農学研究科准教授	
ムロサキ 室 <sup>ムロ</sup> 崎 <sup>サキ</sup> チエ <sup>チエ</sup> 千重 <sup>チユウ</sup>	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ 吉 <sup>ヨシ</sup> 田 <sup>ダ</sup> テツ <sup>テツ</sup> 哲 <sup>テツ</sup>	大阪工業大学工学部建築学科教授	
ニホ 仁 <sup>ニホ</sup> 保 <sup>ホ</sup> マイ <sup>マイ</sup> 麻衣 <sup>マユ</sup>	市民代表	
ヤマシタ ヤマ <sup>ヤマ</sup> シタ <sup>シタ</sup> キョウカ <sup>キョウカ</sup> 山下 <sup>ヤマシタ</sup> 貴世華 <sup>キョウカ</sup>	市民代表	
ドウサカ 堂 <sup>ドウ</sup> 阪 <sup>サカ</sup> カズアキ <sup>カズアキ</sup> 和 紹 <sup>カズアキ</sup>	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部副支部長	
カワバタ カワ <sup>カワ</sup> バタ <sup>バタ</sup> ユウコ <sup>ユウコ</sup> 川 幡 <sup>カワバタ</sup> 祐子 <sup>ユウコ</sup>	(一社)大正・港エリア空き家活用協議会代表理事	

(敬称略／順不同)

## 尼崎市都市計画審議会 住環境分科会 委員名簿

任期：令和7年11月1日～令和9年10月31日

区 分		氏 名	役職・職名
委員	分科会に 属する	清 水 陽 子	関西学院大学 建築学部教授
	学識 経験者	赤 澤 宏 樹	兵庫県立大学 自然・環境科学研究所教授
専 属 委 員	学識 経験者	小 林 靖 子	弁護士
		山 根 聡 子	摂南大学 理工学部講師
		上 崎 哉	近畿大学 法学部教授
		大 井 史 江	武庫川女子大学 建築学部准教授
		植 田 ア ッ 子	塚口北地区まちづくり協議会 副会長
	市民代表	山 下 貴 世 華	防災子ども会 おぞの探検隊
		長 谷 川 佳 代	1級建築士(株式会社阪確サポート)
		中 嶋 祥 博	尼崎商工会議所 (株)ナカムラ 代表取締役
	産業界代表	小 林 丈 志	尼崎商工会議所 (一社)兵庫県宅地建物取引業協会尼崎支部長

# ○尼崎市都市計画審議会条例

昭和 44 年 10 月 6 日

条例第 42 号

改正 昭和 52 年 8 月 2 日条例第 38 号 平成 12 年 6 月 21 日条例第 37 号

平成 12 年 10 月 4 日条例第 42 号 令和 2 年 12 月 25 日条例第 50 号

令和 4 年 12 月 28 日条例第 43 号

(この条例の趣旨)

**第 1 条** この条例は、尼崎市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の設置、組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(平 12 条例 37・一部改正、令 2 条例 50・全改)

(設置)

**第 2 条** 次の各号に掲げる事項を調査審議させるため、市長の附属機関として、審議会を置く。

- (1) 市が策定する都市計画に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該都市計画に関する重要な事項
- (2) 市の住宅政策に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該住宅政策に関する重要な事項
- (3) 本市の区域内における緑地の保全及び緑化の推進に関する基本的な方針の策定に関する事項その他当該緑地の保全及び緑化の推進に関する重要な事項
- (4) 尼崎市住環境整備条例(昭和 59 年尼崎市条例第 44 号)第 15 条の 8 第 4 項及び第 5 項(これらの規定を同条例第 45 条の 3 第 2 項において準用する場合を含む。 )及び第 17 条第 2 項(同条例第 18 条第 3 項及び第 33 条第 3 項において準用する場合を含む。 )並びに尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例(平成 18 年尼崎市条例第 62 号)第 4 条第 4 項、第 11 条第 4 項及び第 5 項並びに第 13 条の規定によりその権限に属させられた事項その他本市の区域内における住環境の整備等に関する重要な事項
- (5) 尼崎市都市美形成条例(昭和 59 年尼崎市条例第 41 号)第 6 条第 2 項(同条例第 8 条第 2 項及び第 18 条第 2 項において準用する場合を含む。 )、第 6 条の 2 第 1 項(同条第 3 項並びに同条例第 7 条第 2 項及び第 4 項並びに第 12 条第 2 項において準用する場合を含む。 )、第 4 項及び第 5 項、第 6 条の 3(同条例第 21 条第 3 項において準用する場合を含む。 )、第 17 条並びに第 17 条の 2 第 2 項並びに尼崎市屋外広告物条例(平成 20 年尼崎市条例第 47 号)第 9 条第 2 項(同条例第 10 条第 2 項において準用する場合を含む。 )、第 15 条第 2 項(同条例第 16 条第 4 項において準用する場合を含む。 )及び第 31 条第 4 項(同条第 6 項において準用する場合及び同条例第 32 条第 5 項において読み替えて準用する場合を含む。 )の規定によりその権限に属させられた事項その他本市の区域内における都市美の形成(尼崎市都市美形成条例第 2 条第 1 号に規定する都市美の形成をいう。 )等に関する重要な事項
- (6) 市の交通に関する政策の総合的かつ計画的な推進に関する方針の策定に関する事項その他当該政策に関する重要な事項

(7) 前各号に掲げるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号)その他の法令の規定により市町村都市計画審議会の権限に属させられた事項

(8) その他市が行う都市整備等に関する重要な事項で市長が必要と認めるもの  
(昭52条例38・平12条例37・平12条例42・一部改正、令2条例50・全改、令4条例43・一部改正)

(組織)

**第3条** 審議会は、委員23人以内で組織する。

2 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

3 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

(平12条例37・追加、令2条例50・全改、令4条例43・一部改正)

(委嘱等)

**第4条** 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 学識経験者

(2) 市議会議員

(3) 市民の代表者

(4) 産業界の代表者

(5) 関係行政機関又は兵庫県の職員

2 前条第2項の臨時委員(以下「審議会臨時委員」という。)及び専門委員は、前項第1号に掲げる者その他市長が適当と認める者のうちから市長が会長の意見を聴いて委嘱する。

(令2条例50・追加)

(任期等)

**第5条** 委員の任期は、2年を超えない範囲内において市長が別に定める期間とする。ただし、再任することを妨げない。

2 委員の辞任等により後任の委員を委嘱する場合における当該後任の委員の任期は、前任の委員の残任期間とする。

3 審議会臨時委員は、その者の委嘱に係る特別の事項に関する調査審議が終了したときは、解嘱されるものとする。

4 専門委員は、その者の委嘱に係る専門の事項に関する調査が終了したときは、解嘱されるものとする。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第4条繰下・一部改正、令4条例43・一部改正)

(会長)

**第6条** 審議会に会長を置き、委員(第4条第1項第1号に掲げる者のうちから委嘱されたものに限る。)のうちから、委員が選挙する。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第5条繰下・一部改正)

(招集)

**第7条** 審議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第6条繰下)

(会議)

**第8条** 審議会は、委員(議事に関係のある審議会臨時委員を含む。次項において同じ。)の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 審議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第7条繰下・一部改正)

(専門分科会)

**第9条** 審議会に、その所掌事項を分掌させるため、規則で定めるところにより、専門分科会(以下「分科会」という。)を置く。

2 分科会に属すべき委員、審議会臨時委員及び専門委員(以下この項において「委員等」という。)は、委員等(第4条第1項第1号に掲げる者のうちから委嘱されたものに限る。)のうちから会長が指名する。

3 分科会に、その所掌事項を調査審議させるため必要があるときは、専属委員を置くことができる。

4 分科会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員を置くことができる。

5 専属委員は、第4条第1項各号(第2号を除く。)に掲げる者その他市長が適当と認める者のうちから市長が会長及びその属すべき分科会の分科会長の意見を聴いて委嘱する。

6 分科会に分科会長及び副分科会長を置き、分科会長は当該分科会に属する委員のうちから会長が、副分科会長は当該分科会に属する委員及び専属委員のうちから当該分科会の分科会長が指名する。

7 副分科会長は、その属する分科会の分科会長を補佐し、当該分科会長に事故があるとき又は当該分科会長が欠けたときは、その職務を代理する。

8 審議会は、分科会の議決(都市計画法その他の法令の規定により市町村都市計画審議会の権限に属させられた事項及び会長が指定する事項に係るものを除く。)をもって審議会の議決とするものとする。

9 第4条第2項及び第5条第3項の規定は第4項の臨時委員(以下「分科会臨時委員」という。)について、第5条第1項及び第2項の規定は専属委員について、第6条第2項及び前2条の規定は分科会について、それぞれ準用する。この場合において、第4条第2項中「会長」とあるのは「その属すべき分科会の分科会長」と、前条第1項中「委員」とあるのは「分科会に属する委員(専属委員並びに)」と、「を含む。次項」とあるのは「及び次条第4項の臨時委員を含む。同条第9項において読み替えて準用する次項」と、同条第2項中「委員」とあるのは「分科会に属する委員」と読み替えるものとする。

(令2条例50・追加、令4条例43・一部改正)

(部会)

**第10条** 分科会は、必要に応じ、その所掌事項を分掌させるため、部会を置くことができる。

- 2 部会に属すべき委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員は、当該部会が置かれた分科会の分科会長が指名する。
- 3 部会に部会長及び副部会長を置き、当該部会に属する委員及び専属委員のうちから、部会長は当該部会が置かれた分科会の分科会長が、副部会長は当該部会の部会長が指名する。
- 4 第6条第2項、第7条、第8条及び前条第7項の規定は、部会について準用する。この場合において、第8条第1項中「委員(」とあるのは「部会に属する委員(専属委員並びに)」と、「を含む。次項」とあるのは「及び次条第4項の臨時委員を含む。第10条第4項において読み替えて準用する次項」と、同条第2項中「委員」とあるのは「部会に属する委員」と読み替えるものとする。

(令2条例50・追加)

(意見の聴取等)

**第11条** 審議会、分科会及び部会は、必要があると認めるときは、審議会にあっては委員、審議会臨時委員及び専門委員以外の者を、分科会及び部会にあってはその属する委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員以外の者を、その会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(令2条例50・追加)

(幹事)

**第12条** 審議会に幹事を置く。

- 2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、委員、審議会臨時委員、専門委員、専属委員及び分科会臨時委員を補佐して、担当事務を処理し、又は会務に従事する。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第8条繰下・一部改正)

(委任)

**第13条** 第9条から前条までに規定するもののほか、分科会の運営について必要な事項(審議会が別に定めるものを除く。)は、当該分科会の分科会長が当該分科会に諮って定める。

- 2 この条例に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(平12条例37・一部改正、令2条例50・旧第9条繰下・一部改正)

## 付 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(委員の任期の特例)

- 2 尼崎市都市計画審議会条例の一部を改正する条例(令和2年尼崎市条例第50号)の施行の日から令和3年10月31日までの間に第4条第1項の規定により委嘱された委員の任期は、第5条第1項の規定にかかわらず、同日に満了する。

(令2条例50・追加)

(招集の特例)

- 3 最初に招集される審議会は、第7条の規定にかかわらず、市長が招集する。

(令2条例50・旧第2項繰下)

付 則(昭和 52 年 8 月 2 日条例第 38 号)

この条例は、公布の日から施行する。

付 則(平成 12 年 6 月 21 日条例第 37 号)

(施行期日)

1 この条例は、平成 12 年 7 月 1 日から施行する。

(招集の特例)

2 この条例の施行の日以後最初に招集される審議会は、この条例による改正後の尼崎市都市計画審議会条例第 6 条の規定にかかわらず、市長が招集する。

付 則(平成 12 年 10 月 4 日条例第 42 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の尼崎市都市計画審議会条例(以下「改正後の条例」という。)第 2 条第 2 項の規定の適用については、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)から平成 13 年 10 月 31 日までの間は、同項第 1 号中「6 人」とあるのは「9 人」と、同項第 3 号中「4 人」とあるのは「1 人」とする。

3 施行日から平成 13 年 10 月 31 日までの間に委嘱される委員(補欠委員を除く。)の任期は、改正後の条例第 4 条第 1 項の規定にかかわらず、この条例の施行の際現に委嘱されている委員の残任期間に相当する期間とする。ただし、再任することを妨げない。

付 則(令和 2 年 12 月 25 日条例第 50 号)

(施行期日)

1 この条例は、令和 3 年 6 月 27 日から施行する。ただし、付則第 3 項の規定は、公布の日から施行する。

(尼崎市公園緑地審議会条例等の廃止)

2 次の各号に掲げる条例は、廃止する。

(1) 尼崎市公園緑地審議会条例(平成元年尼崎市条例第 14 号)

(2) 尼崎市住環境整備審議会条例(平成 18 年尼崎市条例第 63 号)

(3) 尼崎市住宅政策審議会条例(令和元年尼崎市条例第 8 号)

(委任)

3 この条例の施行について必要な経過措置は、規則で定める。

(尼崎市都市美形成条例の一部改正)

4 尼崎市都市美形成条例(昭和 59 年尼崎市条例第 41 号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

(尼崎市住環境整備条例及び尼崎市遊技場及びラブホテルの建築等の規制に関する条例の一部改正)

5 次に掲げる条例の規定中「尼崎市住環境整備審議会」を「尼崎市都市計画審議会」に改める。

(1)・(2) 略

(尼崎市屋外広告物条例の一部改正)

6 尼崎市屋外広告物条例(平成 20 年尼崎市条例第 47 号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

付 則(令和 4 年 12 月 28 日条例第 43 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(尼崎市地域交通政策審議会条例の廃止)

2 尼崎市地域交通政策審議会条例(平成 27 年尼崎市条例第 1 号)は、廃止する。

## 住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて（報告）

### 1 背景

尼崎市では、住宅政策のマスタープランである「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に掲げている、「安心して住み続けられる住まい・まちの実現」「持続性のある住宅ストック（＝尼崎市の社会財）の形成」「選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出」の3つの基本目標に向けて、施策の方向性を位置付けて取り組んでおり、それらの目標や施策の方向性に沿った住宅・住宅地の誘導の仕組みを検討することとしている。

また、子育て世帯の転出超過傾向が尼崎市の課題となっている中で、令和6年1月に策定した「子育て世帯の定住・転入に向けた良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ」においても、民間住宅の誘導を施策検討の柱の一つとしていることから、今回、子育て世帯にも選ばれる住宅・住宅地を誘導するための仕組みの構築について、諮問を受けたものである。

### 2 検討の方向性

仕組みの構築についての検討体制としては、尼崎市の住宅政策及び住環境整備の両面から検討を進めるうえで、都市計画審議会の住宅政策分科会及び住環境分科会による共同で議論するため、各分科会3名ずつ計6名の学識経験者から構成される専門部会を設置して主に議論を進めた。

検討の経過としては、まず、近年の住宅ストックや新規住宅供給の現状把握を行った。

（別添資料「尼崎市の戸建住宅及び共同住宅のストック及び新築供給状況」参照）

はじめに、戸建住宅では、住宅ストックにおける平均延べ面積が近隣市と比較して10㎡（6畳間1室程度）以上小さいこと、新築における延べ面積100㎡（戸建住宅の3人世帯の誘導居住面積水準）以上の割合、平均延べ面積及び平均敷地面積がいずれも令和2年以降で減少傾向にあることが現状として挙げられる。

次に、共同住宅では、住宅ストックにおける平均住戸専有面積が近隣市と比較して10㎡程度小さいこと、新規供給において、①平均住戸専有面積75㎡（共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準）以上の割合が令和2年以降で大きく減少していること、②令和6年度において住戸専有面積75㎡未満の割合が9割以上を占め、間取りが3LDK以上の割合が1割強に止まること、③いわゆるワンルームタイプといった単身世帯向けの共同住宅の新築戸数が概ね増加傾向にあることが把握された。

これら尼崎市での住宅の状況から、3人以上世帯向けで子育て世帯も住み続けられるような広さを確保した住宅（以下「ゆとりある住宅」という。）の供給のバランスが減少傾向にある、つまり、単身世帯向けの広さの住宅が占める割合が増加し、「ゆとりある住宅」が占める割合が減少している現状にある。

また、鉄道駅周辺をはじめとしたエリアブランディングの取組や、鉄道路線の新たな接続等による交通利便性の向上等により、尼崎市の住宅地としての評価は高まっており、上記のような「ゆとりある住宅」の供給割合が少ない現状が、尼崎市が重視する子育て世帯の住替えのタイミングにおける転出超過傾向という課題の要因の一つになっている。

こうした現状把握から、取り組むべき方向性としては、新規供給における「ゆとりある住宅」が占める割合が増加するよう、単身世帯向けの広さの住宅よりも「ゆとりある住宅」が供給されやすい状況を目指して取り組むことが重要であるとの認識に至った。

以上を踏まえ、「ゆとりある住宅」の供給バランスを改善することが必要であるとともに、「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に掲げる「安心して住み続けられる住まい・まちの実現」「持続性のある住宅ストック（＝尼崎市の社会財）の形成」「選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出」の3つの基本目標や施策の方向性に即した住宅・住宅地（以下「めざすべき住宅・住宅地」という。）を誘導するという認識に立ち、検討を進めた。

### 3 基準設定について

「ゆとりある住宅」の誘導と「めざすべき住宅・住宅地」の誘導の2つの誘導のための仕組みづくりに向けて、誘導基準の検討、各種基準など住環境に係る現行基準の検証、土地利用が決まる前段階で市の考え方を示すといった協議制度の検討の3つの観点で検討を進めた。

誘導基準及び現行基準の検討に関しては、①長期的視点に立った将来的な目標としての「目標基準」を設定し、その長期的な目標基準を基に、②現在の社会経済情勢を踏まえつつ、尼崎市の政策課題の解決に向け、重要なものや優先すべきものとして、現時点において具体的な誘導を行うための「誘導基準」を設定するとともに、③現時点での最低基準である現行基準を検証することが望ましいことから、目標基準、誘導基準、現行基準（最低基準）の3段階の基準の枠組みとする。なお、その適用の対象としては、現行基準の対象が個々の建替えや住宅地開発を主とするのに対して、誘導基準の中心的な対象としては、一定規模以上の住宅地開発がなされる民有地（工場、事業所、社宅及び生産緑地の跡地等）や、市営住宅余剰地等の公有地等が考えられる。

3段階の基準を対象に応じて適用し、「ゆとりある住宅」や「めざすべき住宅・住宅地」の更なるストックの増加を図り、市内の住宅市場を踏まえ、随時、誘導基準の見直しのほか、現行基準（最低基準）の見直しを検討し、長期的な目標である目標基準に向けて、住宅・住環境の向上を図るといった段階的な運用を進めることにより、「ゆとりある住宅」の誘導や「めざすべき住宅・住宅地」の誘導という、尼崎市が実現しようとすることの達成につながると考えられる。

なお、誘導基準の検討、現行基準の検証、協議制度の検討3つの観点のうち、協議制度の検討については、誘導基準や現行基準の検討の内容に応じて、今後検討する。

（別添資料「市民意向調査結果」参照）

尼崎市が実施した市民意見聴取プロセスに基づく市民意向調査では、将来の尼崎市の住宅・住宅地がより良いものとなることを目指して住宅の誘導基準の検討、開発時の現行基準の検証、開発事業者と行政との協議制度新設の検討について市民等の意見等を聴取し、23件の意見があった。意見の中には現行基準の緩和に関することや、子育て世帯向け住宅の供給状況に関する意見等があった。

#### 4 目標基準・誘導基準の設定

目標基準の設定については、国による住生活基本計画の項目を準用し、「尼崎市住まいと暮らしのための計画」の基本目標と施策の方向性を踏まえ、目標の実現に寄与し、また施策の推進に資するものを抽出し、さらに尼崎市の市域の立地特性、都市計画制度の取組状況等を踏まえて精査する考え方により、次のとおり項目を選定した。

なお、目標基準の内容は、引き続き分科会等で検討を進める。

(別添資料「目標基準項目整理表」参照)

分類		項目
住宅性能水準	基本的機能	居住室の構成等
		共同住宅における共同施設
	居住性能	耐震性等
		防犯性
		耐久性
		維持管理等への配慮
		断熱性等
		遮音性
	外部性能	高齢者等への配慮
		環境性能
居住環境水準	安全・安心	日常生活の安全性
		緑
	美しさ・豊かさ	市街地の空間のゆとり・景観
		良好なコミュニティ及び市街地の持続性
	持続性	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
	日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	ユニバーサルデザイン
		床面積
居住面積水準等	階数（一戸建て住宅の場合）	

次に、誘導基準については、目標基準の内容の検討を踏まえながら、現時点における市の政策課題である子育て世帯にも選ばれる「ゆとりある住宅」や「めざすべき住宅・住宅地」を誘導するために、重要なものや優先すべきものとして、現時点において具体的な誘導を行うための項目を抽出し、その具体的な内容について、引き続き分科会等で検討する予定である。

検討にあたっては、現行基準や新たに検討する協議制度との連携を前提とするとともに、補助制度などの政策と組み合わせた実効性のある仕組みとして活用することを前提とする。

## 5 現行基準（最低基準）の見直し内容

新たな開発事業に適用する現行基準（最低基準）の検証について、「2. 検討の方向性」に即し、安全性や居住性など現時点で必要性が高いと思われるものの内、先行して検討できた次の基準について見直しを行う。なお、引き続き、その他の現行基準についても必要な見直しの議論を続ける。

### (1) 店舗や共同住宅等の駐輪場での串刺し駐輪禁止規定の追加

（目標基準案「日常生活の安全」及び「市街地の空間のゆとり・景観」に関連）

店舗や共同住宅等において、いわゆる串刺し駐輪することにより自転車が道路にはみ出して駐輪され、通行の妨げになっていることがみられる。また、串刺しできる駐輪場を配置することにより、敷地の緑化も出来なくなるため、魅力的な街並み形成の観点からも良くない事例がみられることから、次のとおり見直す。

（見直し内容）

店舗及び共同住宅等（戸建て住宅及び長屋住宅を除く。）の駐輪場については、自転車を道路から直接出入りして駐輪（いわゆる串刺し駐輪）する構造としないこと。ただし、商業系用途地域における小規模な店舗等（「尼崎市自転車等の放置の防止に関する条例」の対象施設以外の非住宅）については対象外とする。

### (2) 共同住宅の来客用駐輪場の設置規定の追加

（目標基準案「日常生活の安全」及び「市街地の空間のゆとり・景観」に関連）

共同住宅の来客者等が道路等に駐輪することで、通行の妨げになっていたり、魅力的な街並み形成の妨げになっている事例がみられることから、以下の内容等を注意喚起として追記する。なお、来客者用駐輪の必要台数については、個々の開発事業の内容や状況によって大きく変わると考えられることから、まずは数値基準を定めずに運用する。

（見直し内容）

共同住宅の来客者用の駐輪場については、将来予測をした上で路上等に駐輪されない程度のゆとりある台数を確保すること。

### (3) 工業地域等で住宅を建てる際の防音サッシの設置規定の追加

（目標基準案「遮音性」に関連）

工業地域等で住宅を建設する場合は、住宅の住環境と事業所の操業環境を守るとともに、住宅との混在による問題を解消あるいは回避することを目的として、特別用途地区や地区計画などの都市計画のほか、住宅敷地の外側における緩衝帯としての緑地（いわゆる緩衝緑地）を整備する制度を設けている。

近年、当該地域の住宅の居住者から、事業所からの発生音に対する苦情が市に届いており、緩衝緑地の設置だけでは、住宅の住環境及び事業所の操業環境の保全に十分とは言えないことから、操業環境と住環境の共存に向け、次のとおり見直す。

(見直し内容)

工業地域等の緩衝緑地の設置が必要な区域で、敷地の外側に緩衝緑地を設置する住宅の全ての窓を防音サッシ（JIS規格T-1等級同等以上の遮音性能を有するもの）とする。

(4) 共同住宅の専有面積の最低基準の見直し

(目標基準案「床面積」に関連)

尼崎市住環境整備条例施行規則の策定当時（昭和60年）から、現施行規則第9条第1項1号にワンルームマンションの住戸1戸当たりの専有床面積を18㎡以上と定めている。その一方、国が定める現行の住生活基本計画における単身者の最低居住面積はワンルームといった間取りに関わらず25㎡となっており、本市の基準が国の基準まで至っていないことから、次のとおり見直す。

(見直し内容)

ワンルームマンションの住戸1戸当たりの専有床面積は25㎡以上とする。ただし、高齢者の居住の安定確保に関する法律に定めるサービス付き高齢者向け住宅については18㎡以上とする。

以 上

(別添資料)

- ・別添1 尼崎市の戸建住宅及び共同住宅のストック及び新築供給状況
- ・別添2 市民意向調査結果
- ・別添3 目標基準項目整理表

# 尼崎市の戸建住宅及び共同住宅の ストック及び新築供給状況

## 戸建住宅及び共同住宅のストック状況（住宅面積の都市間比較）

- ・戸建住宅のストック状況としては、近隣市と比べて平均延べ面積が10㎡以上小さい状況（99.0㎡）となっており、戸建住宅の3人世帯の誘導居住面積水準100㎡に達していない。
- ・共同住宅のストック状況も、近隣市と比べて平均住戸専有面積が10㎡程度小さい状況（49.38㎡）となっており、共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準75㎡に達していない。

※10㎡は約6畳

### 戸建住宅のストック状況

	住宅戸数 (戸)	平均延べ面積 (㎡)
尼崎市	74,650	99.0
西宮市	71,950	119.7
芦屋市	12,950	152.7
伊丹市	33,870	111.9
豊中市	55,190	115.7
大阪市	344,200	106.5

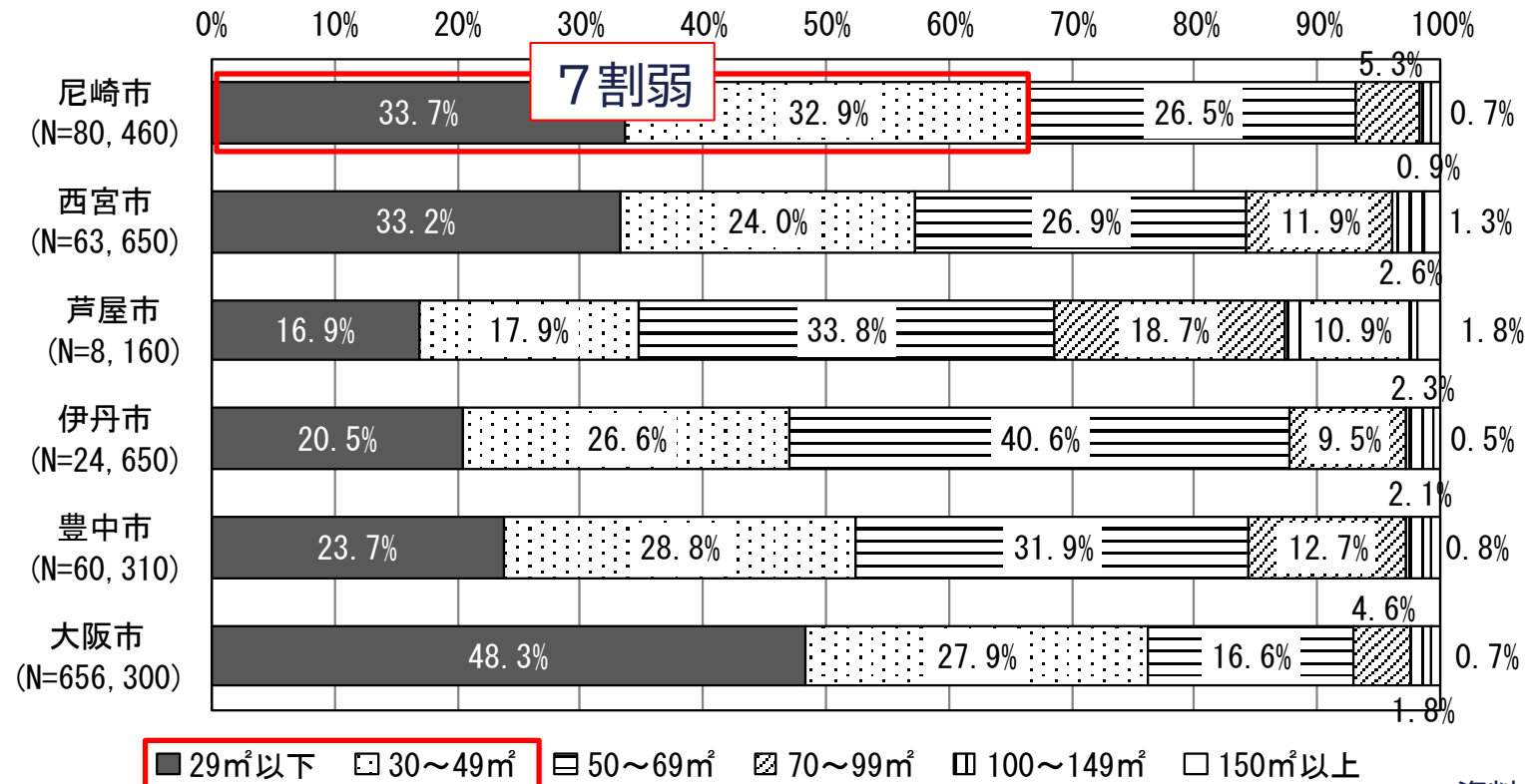
### 共同住宅のストック状況

	住宅戸数 (戸)	平均住戸専有面積 (㎡)
尼崎市	137,600	49.38
西宮市	140,640	59.95
芦屋市	28,450	70.48
伊丹市	46,120	57.65
豊中市	114,680	57.96
大阪市	1,142,500	46.66

# 民間賃貸住宅ストックの住宅面積（都市間比較）

- ・ 尼崎市は29㎡以下、30～49㎡の住宅が合わせて7割弱と大半を占め、他都市と比べて割合が高くなっている。
- ・ 尼崎市における共同住宅の中で多数を占める賃貸住宅については、他都市と比べて住戸専有面積が小さい物件が多いと言える（2ページの共同住宅のストック状況と同傾向）。

民間賃貸住宅ストックの住宅面積



# 戸建住宅の新築戸数及び延べ面積の推移（平成21年～令和6年）

- ・戸建住宅の新築戸数については、平成21年～令和6年では多少の増減はあるが、毎年度1,100戸前後で推移している。その中で、平成25年の1,200戸から令和6年の960戸への減少傾向となっている。
- ・新築戸建住宅の平均延べ面積については、平成21年～令和6年では多少の増減はあるが、毎年度110㎡前後で推移している。ただし、令和2年以降は戸建住宅の3人世帯の誘導居住面積水準である100㎡以上の割合が減少しており、平均延べ面積も減少傾向にある。

## 尼崎市内の戸建住宅の新築戸数及び延べ面積

			H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
戸建て	(A)	戸	1,076	1,238	1,237	1,248	1,264	1,067	1,148	1,076	959	1,019	1,027	1,060	1,149	1,090	926	959
戸建て（延べ面積100㎡以上）	(B)	戸	643	697	700	757	748	651	686	650	539	608	630	683	735	692	552	561
100㎡以上の割合（戸建て）	(B)/(A)	%	59.7	56.3	56.5	60.6	59.1	61.0	59.7	60.4	56.2	59.6	61.3	64.4	63.9	63.4	59.6	58.4
一戸建ての平均延べ面積		㎡	109.5	108.1	108.0	109.6	111.7	107.8	107.8	110.2	108.4	110.3	110.0	110.0	109.5	108.9	107.1	106.5

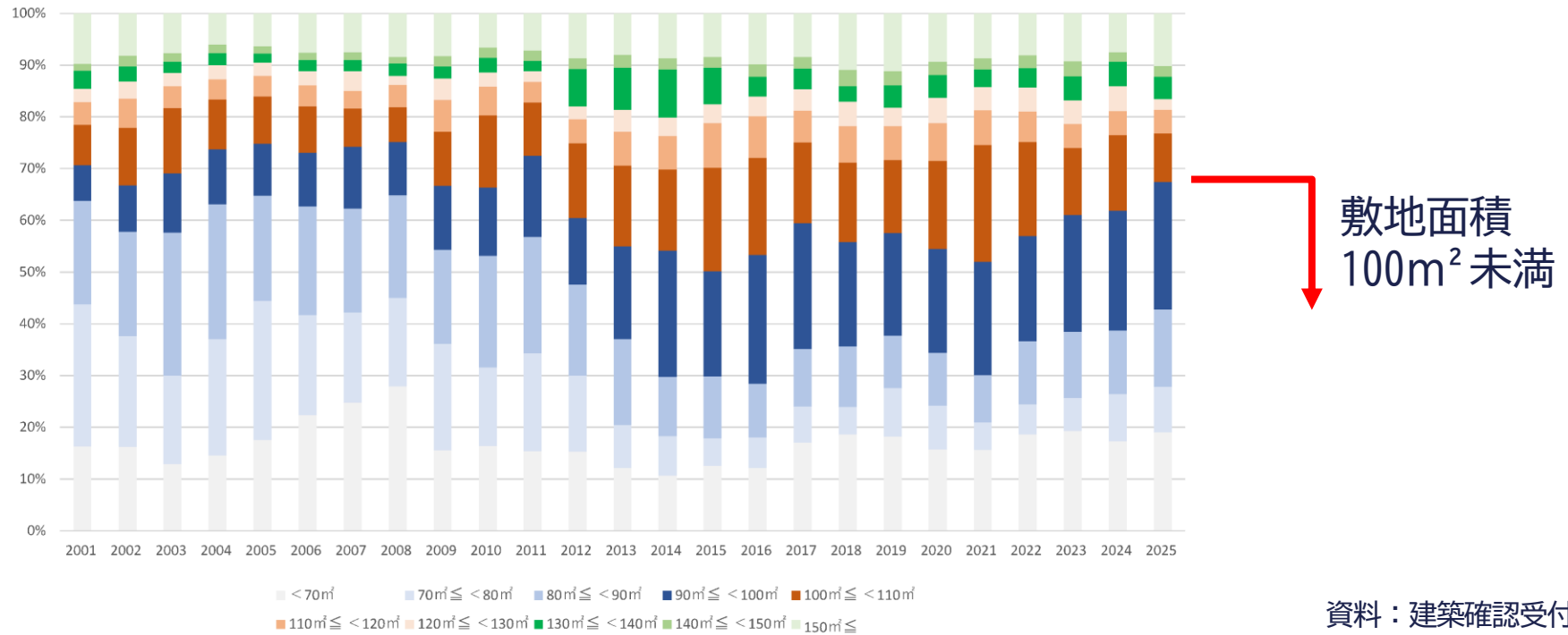
→ 減少傾向

資料：建築確認受付データより

# 新築戸建住宅の敷地面積の推移（平成13年～令和6年）

- 新築戸建住宅の敷地面積については、令和3年以降、100㎡未満の敷地面積の戸建住宅の割合が増えている。ただし、130㎡以上の敷地面積の割合はあまり変動していない。
- 新築戸建住宅の平均敷地面積についても、令和2年以降減少傾向にある。

尼崎市内の新築戸建住宅の敷地面積（平成13年～令和6年）



		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
新築戸建ての平均敷地面積	㎡	105.5	105.4	103.0	101.4	106.2	107.0	104.0	103.8	101.7	101.8	101.4

## 新築分譲マンションの住戸専有面積の推移（平成23年～令和6年）

- 分譲マンションの新築戸数については、平成23年～令和6年では年度ごとの増減は大きいですが、令和2年以降は500戸未満で推移している。
- 分譲マンションの平均住戸専有面積については、平成23年～令和6年では年度ごとの増減は大きいですが、毎年度60㎡～70㎡前後で推移している。ただし、令和2年以降は共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準である75㎡以上の割合が大きく減少しており、令和4年以降は平均住戸専有面積も減少傾向にある。

### 尼崎市内の新築分譲マンションの戸数及び住戸専有面積

			H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
分譲マンション（全体）	(A)	戸	1,266	504	140	421	1,137	360	521	405	1,199	431	279	326	424	154
分譲マンション （住戸専有面積75㎡以上）	(B)	戸	677	240	87	121	325	88	146	50	198	40	15	128	9	9
住戸専有面積75㎡以上の割合	(B)/(A)	%	53.4	47.6	62.1	28.7	28.5	24.4	28.0	12.3	16.5	9.2	5.3	39.2	2.1	5.8
分譲マンションの平均住戸専有面積		㎡	71.4	74.3	77.6	69.7	73.8	66.9	71.8	64.0	66.7	42.7	62.6	67.7	61.7	57.1

減少傾向

資料：建築確認受付データ及び事前協議データより

# 共同住宅の住戸専有面積別の供給状況（令和6年度）

- 令和6年度の共同住宅の住戸専有面積別の供給状況としては、25㎡未満の物件が約20%となっており、共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準である75㎡を上回っている物件が約2%に止まっている。また、共同住宅の2人世帯の誘導居住面積水準である55㎡を上回っている物件も約25%に止まっている。（平均住戸専有面積は40.75㎡）
- 3人以上世帯向けと考えられる3LDK以上の物件の割合は、約12%に留まっている。

【令和6年度】事前協議申請 共同住宅の専有面積及び間取り表

専有面積段階別戸数		割合(%)	
	20㎡未満	28	1.33
20㎡以上	21㎡未満	7	0.33
21㎡以上	22㎡未満	173	8.25
22㎡以上	23㎡未満	89	4.24
23㎡以上	24㎡未満	44	2.10
24㎡以上	25㎡未満	89	4.24
19.60			
25㎡以上	30㎡未満	380	18.11
30㎡以上	35㎡未満	221	10.53
35㎡以上	40㎡未満	180	8.58
40㎡以上	45㎡未満	152	7.24
45㎡以上	50㎡未満	120	5.72
50㎡以上	55㎡未満	93	4.43
55㎡以上	60㎡未満	90	4.29
60㎡以上	65㎡未満	134	6.39
65㎡以上	70㎡未満	112	5.34
70㎡以上	75㎡未満	139	6.63
75㎡以上		47	2.24
合計		2098	100.00

	20≦		25≦		30≦		35≦		40≦		45≦		50≦		55≦		60≦		65≦		70≦		75≦		合計戸数
	<20	<25	<30	<35	<40	<45	<50	<55	<60	<65	<70	<75													
ワンルーム	28	395	217	25					4															669	
1DK			88	32	2	3																		125	
1LDK		7	75	164	174	132	71	14	5	4														646	
2DK						6																		6	
2LDK					4	11	45	79	71	94	92	9	3											408	
3DK																									
3LDK										14	36	20	130	43										243	
4DK																									
4LDK																						1	1		
5DK以上																									
合計	28	402	380	221	180	152	120	93	90	134	112	139	47											2098	

※3Kは2DKとしている  
 ※2Kは1DKとしている  
 ※1Kはワンルームとしている

平均専有面積: 40.747 ㎡

55㎡以上  
約25%

75㎡以上  
約2%

3LDK以上  
12%

資料：事前協議データ（R6）

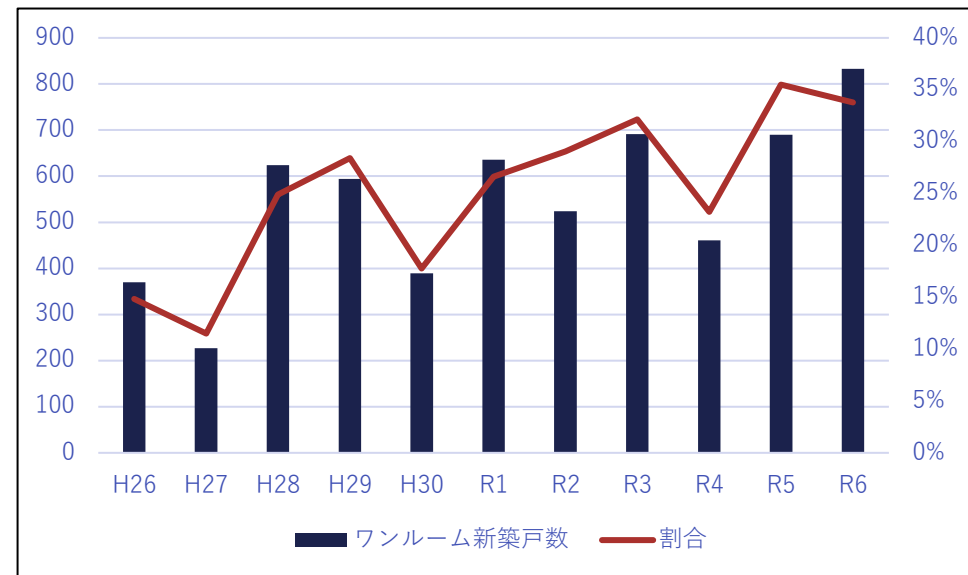
# 共同住宅の新築戸数に占めるワンルームマンションの割合の推移（平成26年～令和6年）

- ・共同住宅の新築戸数については、平成26年～令和6年では年度ごとの増減はあるが、概ね2,000戸～2,500戸で推移している。
- ・ワンルームマンションの新築戸数は概ね増加傾向にあり、共同住宅の新築戸数に占めるワンルームマンションの割合も平成26年・平成27年は10%台であるが、令和5年・令和6年は30%台に上昇している。

※「ワンルームマンション」とは独立した2以上の居室を有しない住戸の数が10以上である共同住宅

	共同住宅 新築戸数	うちワン ルームマン ション戸数	割合
H26	2,496	370	14.82%
H27	1,975	227	11.49%
H28	2,507	624	24.89%
H29	2,091	594	28.41%
H30	2,189	389	17.77%
R1	2,388	636	26.63%
R2	1,804	524	29.05%
R3	2,149	691	32.15%
R4	1,986	461	23.21%
R5	1,944	690	35.49%
R6	2,467	833	33.77%

ワンルームマンション新築戸数（戸）及び割合（%）



資料：事前協議データより

# まとめ

## 戸建住宅

- ・ストック状況としては、近隣市と比べて平均延べ面積が10㎡以上小さい状況（99.0㎡）となっており、戸建住宅の3人世帯の誘導居住面積水準100㎡に達していない。
- ・新築戸建住宅の平均延べ面積については、毎年度110㎡前後で推移している。ただし、令和2年以降100㎡以上の割合が減少しており、平均延べ面積も減少傾向にある。
- ・新築戸建住宅の平均敷地面積についても、令和2年以降減少傾向にある。

## 共同住宅

- ・ストック状況としては、近隣市と比べて平均住戸専有面積が10㎡程度小さい状況（49.38㎡）となっており、共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準75㎡に達していない。
- ・分譲マンションの平均住戸専有面積については毎年度60㎡～70㎡前後で推移している。ただし、令和2年以降75㎡以上の割合が大きく減少しており、令和4年以降平均住戸専有面積も減少傾向にある。
- ・令和6年度の共同住宅の広さ別供給状況としては、25㎡未満の物件が約20%となっており、共同住宅の3人世帯の誘導居住面積水準である75㎡を下回っている物件が約98%を占めている（平均専有面積は40.75㎡）。
- ・ワンルームマンションの新築戸数も概ね増加傾向にあり、共同住宅の新築戸数に占めるワンルームマンションの割合も平成26年・平成27年は10%台であるが、令和5年・令和6年は30%台に上昇している。

⇒これら尼崎市での住宅のストック状況及び新規供給の状況から、近隣市と比べて「ゆとりある住宅」（3人以上世帯向けで子育て世帯も住み続けられるような広さを確保した住宅）の供給のバランスが減少傾向にあり、「ゆとりある住宅」が占める割合が減少している現状にある。

なお、厳密には戸建住宅に関しては新規供給の平均延べ面積が106㎡で、ストックの平均延べ面積が99㎡であることから、新規供給によって延べ面積が増加している状況にあるが、それでも、106㎡は近隣市のストック平均を大きく下回っていることから、ストック的に他都市と比べた場合の狭い住宅の割合は今後も増加していくことが見込まれる。

## 市民意向調査結果(概要)

(令和7年9月1日～9月30日までの間実施 1名の方からご意見がありました。)

意見概要
コストアップになるので住宅の質の基準を上げるべきではない。むしろ緩和すべき。
ワンルームが増えており、子育て世帯向け3LDKの賃貸が不足している。
子育て世帯に選ばれる住み続けられる良質な住宅とはどのようなものか。
基準をあげるのではなく、高い基準の住宅に補助金を払うべき。
子育て世帯以外も考慮すべき。
町内会等のコミュニティは重要。
最低敷地面積を引き上げるべきではない。
準防火地域の範囲縮小が必要。
教育やマナー・治安改善に力を入れるべき。
ハード面の基準よりも子育て支援といったソフト面の支援が重要。
公有地は売却ではなく、定期借地で集合住宅等に活用して欲しい。
2項道路のセットバックした土地における駐車等に対する指導の強化の希望。

住生活基本計画		尼崎市住まいと暮らしのための計画							項目の抽出	項目の精査	基準分類(案)	【参考】 住生活基本計画における各項目の内容			
分類	項目	計画の基本目標 - [A]			(方向性3) - [B]			(方向性1) - [C]	次のいずれかに該当する項目を抽出(☆) [A]◎ [B]○ [C]○	項目の精査	目標基準(★)	【参考】 住生活基本計画における各項目の内容			
		安心して住み続けられる住まい・まちの実現	持続性のある住宅ストック(=尼崎市の社会財)の形成	選ばれる住まい・まちを目指した魅力創出	一定以上の性能の確保住宅地イメージをリードする(環境・防災・景観・交通等)	環境・防災に配慮した住環境(ZEH、低炭素建築物等)	長く住み続けられる住環境(長期優良住宅等)	子育て世帯に選ばれる住環境							
住宅性能水準	基本的機能	居住室の構成等	○	○	○				○	☆		★	・各居室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。 ・専用の台所その他の家事スペース、便所(原則として水洗便所)、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。 ・世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。		
		共同住宅における共同施設	○	○	○				○	☆		★	・中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。 ・集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。 ・自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。		
	居住性能	耐震性等	◎	◎	○	○				○	☆	★	想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。		
		防火性	○	○	○	○					☆	防火・準防火地域の指定がある。	★	火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。	
		防犯性	○	○	○	○					☆		★	外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。	
		耐久性	○	○	○	○					☆		★	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。	
		維持管理等への配慮	○	○	○	○					☆		★	設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。	
		断熱性等	○	○	○	○	○				☆		★	快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮し、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。	
		室内空気環境	○	○	○	○								★	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
		採光等	○	○	○	○									窓等の外壁の開閉部からの採光等について、適正な水準を確保する。
		遮音性	○	○	○	○				○	☆		★	隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開閉部の遮音について、適正な水準を確保する。	
		高齢者等への配慮	◎	◎	○	○				○	☆		★	加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。	
	その他	○	○	○	○									家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。	
	外部性能	環境性能	○	○	○	○	○				☆		★	自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。	
外観等		○	○	◎	○					☆		★	外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。		
居住環境水準	安全・安心	地震・大規模な火災に対する安全性	○	○	○	○			○	☆	①個々の建築物の耐震性の確保や敷地内のゆとりにより安全性の向上が図られている。②防火・準防火地域の指定がある。		★	地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。	
		自然災害に対する安全性	○	○	○	○					☆	①住宅等の規制のある災害レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域等)はない。②洪水等の被害を受けやすい地形であるが、地域防災計画等に基づきハードとソフトの両面で取り組みを進めている。		★	津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。
		日常生活の安全性	○	○	○	○					☆		★	生活道路の安全な通行及び犯罪発生防止に配慮されていること。	
		環境阻害の防止	○	○	○	○								★	騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。
	美しさ・豊かさ	緑	○	○	○	○					☆		★	緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。	
		市街地の空間のゆとり・景観	○	○	◎	○			○	○	☆		★	住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。	
	持続性	良好なコミュニティ及び市街地の持続性	◎	○	◎	○					☆		★	バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。	
		環境負荷への配慮	○	○	○	○								★	環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。
	日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ	高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ	○	○	○	○				○	☆		★	高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。	
		ユニバーサルデザイン	○	○	○	○					☆		★	高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。	
居住面積水準等	床面積	○	○	○	○			○	○	☆		★	—		
	階数(一戸建ての住宅の場合)	○	○	○	○				○	☆		★	—		

(凡例) 【A】について  
◎…計画に掲げる「取り組みべき課題」に該当する項目  
○…計画に掲げる「基本目標」の達成に寄与する項目

(凡例) 【B】【C】について  
○…施策の方向性に該当する項目

(凡例) ★について  
★…専門部会等の意見を踏まえて、  
☆から更なる精査を行った項目