

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 1 1 月 1 日から令和 9 年 1 0 月 3 1 日まで)

氏 名	選出団体役職名等	備 考
オカ 絵 ^{エリ} 子 ^コ	関西大学環境都市工学部建築学科教授	
マツオ 松 ^{マツ} 尾 ^オ 薫 ^{カオル}	大阪公立大学大学院農学研究科准教授	
ムロサキ 室 ^{ムロ} 崎 ^{サキ} チエ ^{チエ} 千重 ^{チユウ}	奈良女子大学生活環境学部住環境学科准教授	
ヨシダ 吉 ^{ヨシ} 田 ^ダ テツ ^{テツ} 哲 ^{テツ}	大阪工業大学工学部建築学科教授	
ニホ 仁 ^{ニホ} 保 ^ホ マイ ^{マイ} 麻衣 ^{マユ}	市民代表	
ヤマシタ ヤマ ^{ヤマ} シタ ^{シタ} キヨカ ^{キヨカ} 山下 ^{ヤマノ} 貴世華 ^{キヨカ}	市民代表	
ドウサカ 堂 ^{ドウ} 阪 ^{サカ} カズアキ ^{カズアキ} 和 紹 ^{ワシウ}	(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 ^{カワ} バタ ^{バタ} ユウコ ^{ユウコ} 川 幡 ^{カハタ} 祐子 ^{ユウコ}	産業界代表 (元(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

【ステップ5】パブリックコメント募集結果

「住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて」に対する
パブリックコメント募集結果

2人の方から42件の意見をいただきました。

寄せられたご意見の概要とそれに対する市の考え方は以下のとおりです。

No.	寄せられたご意見の概要	件数	市の考え方
住宅性能水準及び居住環境水準等 19 項目の目標基準項目の選定について			
1	・高齢者の住宅、住宅地の目標基準設定とその検証方法について再検討が必要。高齢者世帯、独居老人世帯、高齢者生活保護世帯、高齢障害者世帯の居住環境の悪化と放置が課題。高齢者特有の身体健康の環境を整えるだけの対応をしていない共同住宅が多い。	1	[意見を参考とする] 今回の施策では、市民の豊かな住生活の実現に向けて、より良質な住宅が供給され、より良好な住宅地が形成されるよう誘導する仕組みの構築を目指しており、また、目標基準の 19 項目の一つに「高齢者等への配慮」の項目を選定しており、そうした誘導の取組が高齢者にとってもより良い住環境の形成に繋がるものと考えております。
2	・ディベロッパーやハウスメーカーといった民間事業者は、エンドユーザーのニーズを反映した住宅を提供している。 市はハード面を策定するのではなく、居住環境水準のようなソフト面に注力すべき。	1	[意見を参考とする] ご意見のように、住宅供給は基本的に民間事業者の取引に委ねられ、行政の関与には限界がありますが、本市ではファミリー世帯の転出超過が続いており、住替えにおける十分な選択肢の確保に向けて、供給バランスの改善が必要と考えています。そのため、「ゆとりある住宅」と「ありたい住宅・住宅地」を誘導する仕組みの検討を進めており、それらを実現するためには、住宅本体の性能に関する「住宅性能水準」と住宅回りや住宅地の環境に関する「居住環境水準」の両方を考慮して検討する必要があると考えております。
3	・面積や部屋の構成、遮音等のデザインは、経済的な事情や個々の考え方により多様である。 国や市町の考える住宅はあくまで指針であることが望ましく、住宅性能水準等を推奨することを告知・広報すれば、民間事業者は顧客のニーズに合わせた商品企画をしていく。	2	[意見を参考とする] 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、その目標基準を基に、現在の社会経済情勢を踏まえつつ、重要なものや優先すべきものとして、具体的な誘導を行うための「誘導基準」を設定することとしております。 「目標基準」は、本市が目指す住宅・住宅地に係る指針を想定しておりますが、「誘導基準」は、市の住宅地イメージをリードするような住宅地の実現を目的に、住宅地開発において適用する基準として考えております。基準や協議制度等を組み合わせた仕組みによ

4	・南北地域のバランスの考慮も必要。 阪急沿線の住宅にフォーカスするなら質の向上に繋がる。	1	り、子育て世帯にも選ばれ、多様な世帯・世代が住み続けられる住宅・住宅地を誘導できるよう検討してまいります。
5	・住宅性能の向上自体は市民・顧客も望んでいますが、厳しい基準の設定は、住宅価格が高コストとなり賃料が上昇し、若い世代が住み辛くなる懸念がある。	2	[意見を参考とする] 目標基準と誘導基準の具体的な内容を今後検討する中で、子育て世帯にも選ばれ、多様な世帯・世代が住み続けられる住宅・住宅地の誘導に向けて検討してまいります。 また、住宅の建築費等について市が一律に負担することは難しいと考えておりますが、現在、住宅施策パッケージの中で実施している、一定要件を満たす戸建住宅の取得補助のような、子育て世帯等の定住・転入につながる補助制度については引き続き検討してまいります。
6	・現実的に考えると費用的に難しく、建築費等の20～40%を市等が負担するのであれば可能。	1	[意見を参考とする] 今回選定した19項目は、国による住生活基本計画に示されている住宅性能水準及び居住環境水準等の項目を準用しており、敷地面積に関しては「市街地の空間のゆとり・景観」に該当する項目だと考えておりますが、敷地面積に関する内容を基準化する場合は、基準の項目としてその内容が含まれていることが分かるように検討してまいります。
7	・居住環境水準の中に「市街地の空間のゆとり・景観」の項目があり、その中に敷地面積の基準が含まれているようだが、居住面積水準等に敷地面積項目を入れるべき。	1	[その他] 今回の中間とりまとめでは、目標基準の項目の選定までとしており、今後目標基準及び誘導基準の具体的な内容を検討し、改めてパブリックコメントを行う予定としております。
8	・個々の項目について具体的に示していないのでコメント出来ない。	1	[その他] 今回の中間とりまとめでは、目標基準の項目の選定までとしており、今後目標基準及び誘導基準の具体的な内容を検討し、改めてパブリックコメントを行う予定としております。
店舗や共同住宅等の駐輪場での串刺し駐輪等禁止規定の追加			
9	・商業系用途地域においては、建蔽率から敷地に対する建物の占める面積が多い。このエリアにおける駐輪場の設置規定について慎重に進めていただきたい。	1	[すでに盛り込み済み] 近隣商業地域、商業地域では建ぺい率を考慮し、小規模な店舗等に対しては、パブリックコメント案件概要の様式3の添付資料である別紙3に記載のとおり、対象外としております。

10	<p>・社会的な一地域な課題として検討すべきではないか。</p>	1	<p>[意見を参考とする]</p> <p>店舗や共同住宅等において、自転車を道路から直接出入りして駐輪する串刺し駐輪の場合は、駐輪時に道路上を使用する必要があり、自転車が道路にはみ出したままで駐輪されることがあるため、道路の通行の妨げになっている事例があります。これは特定の地域における課題ではなく、市内のどの地域でも起こり得ることから、地域は限定せず、市内全域(工業専用地域は除く)を対象と考えております。</p>
11	<p>・串刺し駐輪から道路に溢れているのを見た事がある。駐輪場利用者及び自転車所有者へのマナー啓発と、駐輪場管理者による適切な管理の推進を強化すべきで、新しく建築物を企画する時は努力義務に留めるべき。</p>	2	<p>[意見を参考とする]</p> <p>自転車の利用や駐輪については、マナー啓発などのソフト面だけでなく、ハード面の規定との両面で対応することが必要と考えております。串刺し駐輪では、駐輪時の自転車の出し入れの際に必ず道路を使用するほか、適切に駐輪されないことで道路にはみ出ることもあるため、構造的に串刺し駐輪ができない規定を設けることは必要と考えております。本規定をあらかじめ提示することにより、事業者は敷地内の建物や駐車場、駐輪場などの配置計画を工夫できると考えており、ご意見にあるような2戸の共同住宅の場合においても、串刺し駐輪ではない駐輪場を設置することは可能と考えております。</p> <p>なお、敷地形状が不整形な場合や小規模な場合も考えられることから、対応する規定を設ける予定です。</p>
12	<p>・駐輪場は敷地内にあれば、串刺し駐輪でもいいのではないかと。はみ出していない串刺し駐輪を禁止するのはおかしい。</p>	1	
13	<p>・2戸等の共同住宅の狭い敷地の中では、ごみ置き場、駐輪場、エントランスにスペースを取る必要があるため、串刺し駐輪ではない駐輪場を確保するためのスペースが無い。緩和条件も検討してほしい。</p>	2	
14	<p>・公共の駐輪場を整備し、店舗の客を公共の駐輪場に誘導し、店舗付近の路上駐輪に対して厳しく対応して欲しい。</p>	1	<p>[その他]</p> <p>公共の駐輪場は、自転車等の利用者の利便を図るとともに、公共の場所における自転車等の放置を防止し、良好な都市環境の確保と交通の円滑化を図るための施設として、駅前に設置しております。本件は、店舗の来客用駐輪場の整備基準であり、来客用は、店舗が用意するものです。</p>

共同住宅の来客用駐輪場の設置規定の追加			
15	・案件ごとに状況が変わるため、基本的な考え方を示し、その都度、事業者と市が協議して決定すればよく、義務付けをするべきではない。	3	[意見を参考とする] 共同住宅の来客者等が道路等に駐輪することで、通行の妨げになるとともに、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、注意喚起として規定を追加します。なお、来客者用駐輪場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します。
16	・具体的な数値を考慮して定めるのであればいいと思う。	1	
17	・事件、事故等問題が生じた場合、警察、市が解決できるシステムを作って欲しい。	2	[その他] 事件、事故の発生時は、法令に基づき、民事事件や刑事事件として取り扱われるものと考えます。
18	・駐輪場の課題をハード面の規定で対応するのではなく、マナー啓発などのソフト面で対応する方が良い。	1	[その他] 自転車利用者へのマナー啓発などのソフト面と、建物設計時に配慮することを求めるハード面の規定との両面に対応することが必要と考えており、ハード面において、来客者用駐輪場について、まずは数値基準を定めず規定を運用します。
19	・ラック式駐輪は出し入れが面倒なため使用しなくなる。自転車の保有を1人1台とするから駐輪場が溢れるので、レンタル自転車を導入して、その運営に必要な設備投資に補助金を出してはどうか。	1	[その他] 「尼崎市総合交通計画」において、レンタサイクルやシェアサイクルは地域交通の一つとして本市の利便性向上に寄与していることを記載しており、所有せず共有する意識や行動の定着も含めて取り組んでいます。
20	・自動車の保有が減っており、駐車場の空きが散見されるため、駐車場の付置義務を緩和して、駐輪場を確保するようにはどうか。	1	[その他] 共同住宅の駐車場の付置基準については、駐輪場のスペースの確保も見据えて、現在検討しているところです。
21	・公的な駐車場、駐輪場を整備していただきたい。	2	[その他] 公共の駐輪場は、自転車等の利用者の利便を図るとともに、公共の場所における自転車等の放置を防止し、良好な都市環境の確保と交通の円滑化を図るための施設として、駅前に設置しております。なお、駐車場についても同様の考えです。

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			
22	・騒音対策は不可欠であるが、過度な基準は建築コストを押し上げるので、防音レベルに応じて建設費の補助や居住者に対する固定資産税の減免等も考慮してほしい。	1	[すでに盛り込み済み] 主な対象と想定している共同住宅ではサッシはアルミと樹脂の複合サッシが主流となるなど、T-1 等級と同程度の遮音性能を有したものが一般的となっているため、建設費への大きな影響は生じないと考えています。
共同住宅の専有面積の最低基準の見直し			
23	・国の基準と同じくワンルームマンションといった間取りに関わらず 25 m ² とすべき。	1	[意見を参考とする] 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 m ² となっていることから、ご意見を参考にしながら、本市の基準の見直しの必要性についても検討してまいります。
24	・家族構成人員により必要な面積は変化し、所有者はニーズに合う面積を考えて建設するので、変えなくてよい。	2	[その他] 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 25 m ² ですが、尼崎市住環境整備条例施行規則ではワンルームマンションの住戸 1 戸当たりの専有面積の最低基準は 18 m ² で、本市の基準が国の基準まで至っていないことから、今回はその見直しを考えております。
25	・専有面積を広くする事に対して基本的には賛成だが、地域によっては、単身者向け等の安価な住居が減少する可能性がある。	1	本市における令和7年度の実績では、新たに建設される共同住宅の住戸のうち 25 m ² 以上の住戸が 94% であり、近年その割合は増加傾向にある等の社会情勢に加えて、個別の浴室やトイレ、一定のリビングや収納といった機能が単身世帯向け住宅にも必要と考えられることから、今回の最低基準の底上げは過度な規制とは考えておらず、国が定める最低居住面積 25 m ² への見直しを行うものです。
26	・専有面積を増やして建築戸数が減少すれば、賃料が上がる。単身者向けのワンルームに広さを求めるのか疑問。生活保護の単身賃料42, 500円も考えるべき。 これ以上見直すのであれば費用負担、税金等の見直しを考えていただきたい。	2	
27	・専有面積が増える分のスペースを確保すると収益性が下がる。規定を満たしている物件の固定資産税の見直しなど、所有者の負担軽減の施策も必要。	2	

28	・子育て世帯を増やしたいという目標とワンルームマンションの25㎡が見合っていない。2LDK と和室のあるマンションが増える等が必要。	1	[その他] 今回、この項目は、最低基準の底上げとしてワンルームマンションの専有面積の最低基準の見直し(18㎡→25㎡)を行うものですが、子育て世帯に選ばれる住宅・住宅地の誘導に向けては、今後検討する基準や協議制度等を組み合わせた仕組みにより、「ゆとりある住宅」を誘導したいと考えております。
29	・多様な世帯が居住出来るような施策も考えて欲しい。	1	
30	・最低基準が大きくなるほど、分筆した時に無駄が発生し、購入者も予算がある為、不要な土地は必要としないので、土地価格の下落を招く。	1	[その他] 今回、この項目は、ご意見のような敷地面積の最低基準ではなく、ワンルームマンションの住戸1戸当たりの専有面積の最低基準の見直しを行うものです。
[今回の意見公募の対象としていないもの]			
31	・不潔な部屋など高齢者の健康保健の悪化を保健行政が調査して、住環境の保健衛生管理を行うことが必要。特に、尼崎市内の低額家賃の文化住宅、長屋などの調査と監督指導が必要。 全ての高齢者の住環境が保障されるための条例づくりが必要。 全ての高齢者世帯の実態調査を基にした高齢者住宅問題を総合計画や福祉計画に盛り込み総合政策の問題として再検討をお願いします。	1	ご意見にあるような、高齢者の住宅事情に関しては、単身世帯の増加や持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが全国的に見込まれております。このため、本市においては、高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者の居住の安定に向けた住まいの確保に取り組むこととしており、具体的には、市営住宅の活用のほか、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録など、セーフティネットの促進の取組を進めております。

パブリックコメント案件概要

案件名: 住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて(中間取りまとめ)

1. 施策の概要

・子育て世帯も住み続けられるような一定の広さを確保した住宅(以下「ゆとりある住宅」という。)と「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に掲げる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「ありたい住宅・住宅地」という。)を誘導する仕組みを構築する。

2. 施策策定(見直し)に至った背景・問題点など

・「尼崎市住まいと暮らしのための計画」においては、「誰もが安心して住み続けられる住まい・まちの実現」などの目標達成に向けて各種施策に取り組むこととしており、その中で「質の高い住宅の新規供給の促進と良好な住宅地開発の誘導」に向けた仕組みの検討を進めている。
・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、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を施策として掲げている。

3. 目指す姿・対応策など

・「ゆとりある住宅」と「ありたい住宅・住宅地」の誘導のため、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、その目標基準を基に、現在の社会経済情勢を踏まえつつ、重要なものや優先すべきものとして、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、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、①目標基準、②誘導基準、③現行基準(最低基準)の3段階の基準の枠組みとする。今回、中間取りまとめとして、①目標基準の項目を示し、③現行基準(最低基準)の一部見直しを行うこととし、住まいや住環境に広く関係するそれらの内容について意見聴取を行う。

4. 施策の対象範囲・期間など

・対象: 市民、事業者
・期間: 今回具体的な内容でパブリックコメントを行う③現行基準の一部見直し事項については、規則等の改正後(令和8年7月頃)に施行予定。その他の事項は、引き続き検討し、パブリックコメントを行った上で施行予定。

5. 市民意向調査の概要

・住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて、令和7年9月1日から30日まで市ホームページにおいて市民意向調査を実施した結果、1名の方から23件の意見が寄せられ、住宅の質の基準を上げることの是非、子育て世帯向け住宅の供給状況に関する事、現行基準の緩和に関する事、住宅以外の子育て支援や教育・治安・マナー対策に関する事等の意見があった。

6. 施策の検討経過

(1) 素案検討過程での主な論点

・本市では、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状況にあるため、住替えにおける十分な選択肢の確保が重要であり、「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。また、住宅や住環境には住宅の広さを含めて様々な要素があるため、「ありたい住宅・住宅地」の供給にも取り組むべきである。

(2) 策定過程で比較検討した複数案の主な項目と反映理由

・①目標基準については、国による住生活基本計画に示されている住宅性能水準及び居住環境水準等の項目を準用し、「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に資するものを抽出し、さらに本市の立地特性、都市計画制度の取組状況等を踏まえて19項目を選定した(項目の一覧は別紙2のとおり)。なお、①目標基準の内容や②誘導基準については、引き続き検討を進める。
・新たな開発事業に適用する③現行基準(最低基準)の検証について、安全性や居住性など必要性が高いと思われるもののうち、先行して検討できた4つの基準について見直しを行う(具体的な内容は別紙3のとおり)。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検討を進める。

7. 今後のスケジュール

・令和8年3月2日～令和8年3月23日 中間取りまとめのパブリックコメントの募集
・令和8年6月 パブリックコメントの結果公表
・令和8年7月 ③現行基準の一部見直し事項の改正規則等の施行
①目標基準の内容や②誘導基準、③その他の現行基準、協議制度を含む誘導の仕組みについては、引き続き検討し、令和8年12月頃にパブリックコメントを行う予定。

8. 添付資料

・住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて(別紙1)
・目標基準項目一覧(別紙2) ・現行基準(最低基準)の見直し具体的内容(別紙3)

9. お問い合わせ先

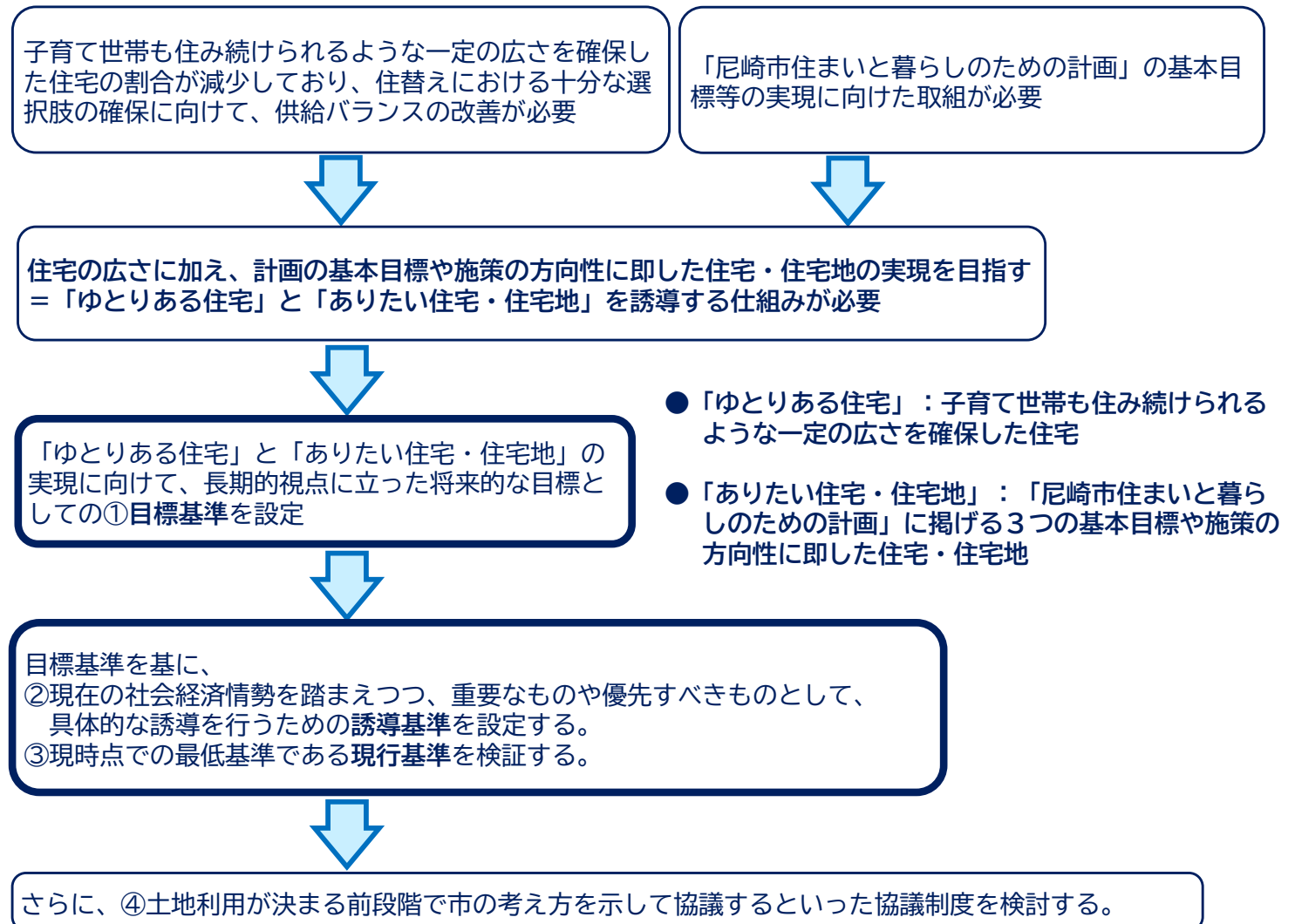
都市整備局 住宅政策課・開発指導課
〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号 本庁北館5F
電話番号(TEL) 06-6489-6608(住宅政策課) 06-6489-6612(開発指導課) 、ファクス(FAX) 06-6489-6597
メールアドレス(Eメール) ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp (住宅政策課)
ama-kaihatsushidou@city.amagasaki.hyogo.jp (開発指導課)

住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて

◆検討状況

検討の観点	中間取りまとめ時点の進捗	今後の取組
誘導のための基準検討 [①「目標基準」の設定 ②「誘導基準」の設定]	・国による住生活基本計画に示されている住宅性能水準及び居住環境水準等の項目を準用し、19項目の目標基準の項目を選定する。(別紙2)	・目標基準の内容の検討 ・誘導基準の検討
現行基準の検証 ③現行基準の検証	・安全性や居住性など必要性が高いと思われるもののうち、先行して検討できた4つの基準について見直しを行う。(別紙3)	・その他の基準について検証
協議制度の検討 ④協議制度の検討	—	・引き続き検討実施

◆誘導の仕組みの目的と検討の方向性



目標基準項目一覧

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	環境性能
		外観等
	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
		持続性
	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
ユニバーサルデザイン		
居住面積水準等	床面積	
	階数（一戸建て住宅の場合）	

現行基準（最低基準）の見直す具体的内容

- (1) 店舗や共同住宅等の駐輪場での串刺し駐輪等禁止規定の追加
(目標基準案「日常生活の安全性」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、自転車を道路から直接出入りして駐輪する串刺し駐輪により、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事例がみられる。また、道路から直接出入りできる駐輪場を配置することにより、敷地の緑化等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、次のとおり規定を追加する。

(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する構造（串刺し駐輪等）としないこととする。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「日常生活の安全性」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、通行の妨げになるとともに、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、次のとおり注意喚起として規定を追加する。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個別に運用する。

(見直し内容)

共同住宅の来客者用の駐輪場については、将来の利用状況を見据え、路上等に駐輪されることのないよう、十分な余裕をもった台数を確保することとする。

- (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、当該地域において事業所からの発生音に関するトラブルが生じており、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、次のとおり規定を追加する。

(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

住宅・住宅地の誘導に向けた仕組みづくりについて（一次答申）

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が合同で議論するため、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、子育て世帯の転出理由として、子どもの成長等に伴う住替えのタイミングで見合う広さの住宅の選択肢が少ないといった意見があることから、住宅や住環境には様々な要素がある中で、まず、住宅の広さについての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」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。）の供給バランスが減少する方向に偏りつつある、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、住替えにおける十分な選択肢の確保に向けて、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、「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。

合わせて、住宅や住環境には住宅の広さを含めて様々な要素があるため、今後の住宅・住宅地の供給においては、「ゆとりある住宅」として住宅の広さだけを目指すのではなく、「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「ありたい住宅・住宅地」という。）の供給にも取り組むべきである。

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、「ありたい住宅・住宅地」を実現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」への誘導と「ありたい住宅・住宅地」への誘導の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「ありたい住宅・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」への誘導や「ありたい住宅・住宅地」への誘導という、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。

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2「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	環境性能
		外観等
	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
		持続性
	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
ユニバーサルデザイン		
居住面積水準等	床面積	
	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「ありたい住宅・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、住宅価格の現状も調査し、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

「ゆとりある住宅」や「ありたい住宅・住宅地」の実現に向けては、目標基準・誘導基準を検討していくと同時に、現時点で進められている建替えや住宅地開発において適用されている現行基準（最低基準）についても見直しを検討していく必要がある。

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うち、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等禁止規定の追加

（目標基準案「日常生活の安全性」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、自転車を道路から直接出入りして駐輪す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事例がみられる。また、道路から直接出入りできる駐輪場を配置することにより、敷地の緑化等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、次のとおり規定を追加する。

（見直し内容）

店舗等（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）を除く。）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する構造（串刺し駐輪等）としないこととする。ただし、敷地の規模や形状等により、市長がやむを得ないと認める場合はこの限りでない。

(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「日常生活の安全性」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、通行の妨げになるとともに、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、次のとおり注意喚起として規定を追加する。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個別に運用する。

（見直し内容）

共同住宅の来客者用の駐輪場については、将来の利用状況を見据え、路上等に駐輪されることのないよう、十分な余裕をもった台数を確保することとする。

(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、次のとおり規定を追加する。

(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 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

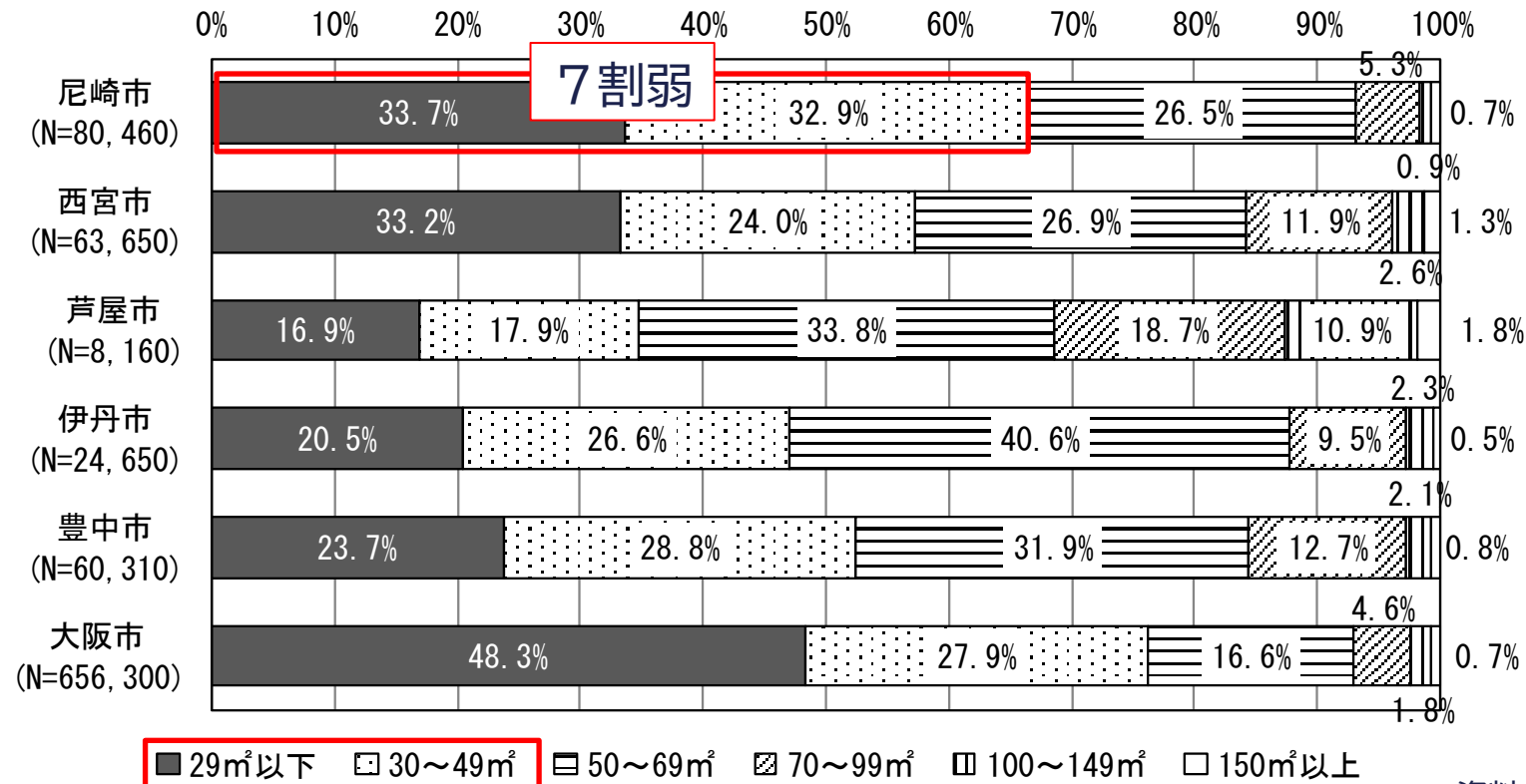
共同住宅のストック状況

	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

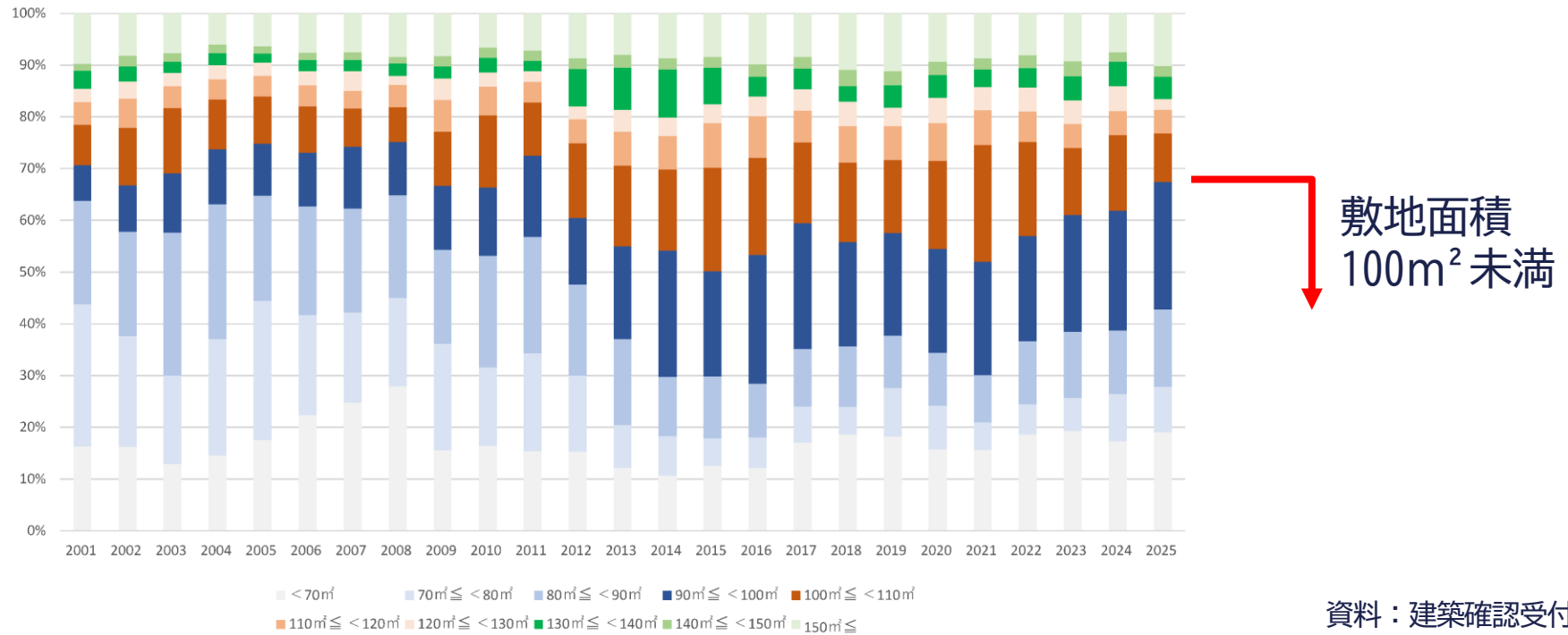
→ 減少傾向

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）

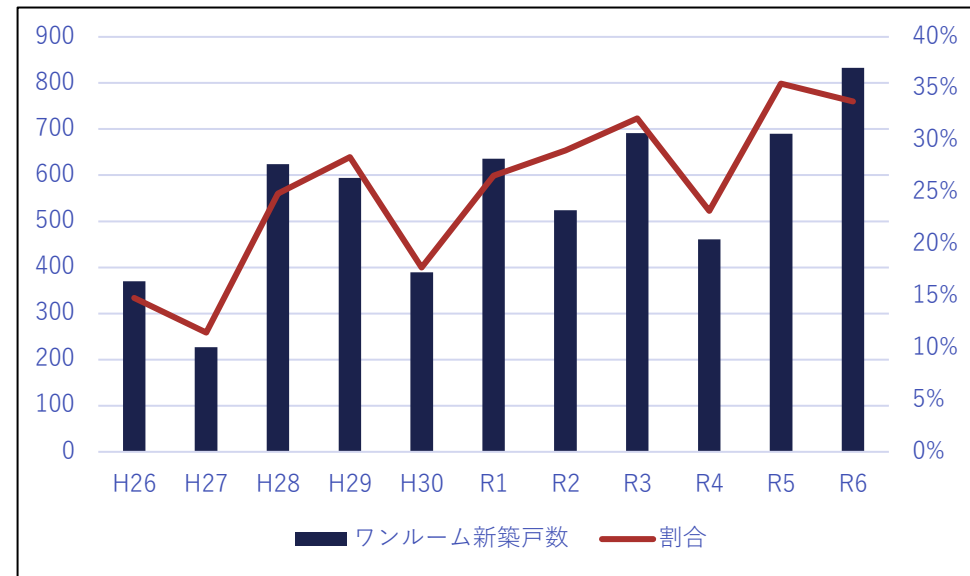
共同住宅の新築戸数に占めるワンルームマンションの割合の推移（平成26年～令和6年）

- ・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。

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(★)			
		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