

「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・顧客も望んではいるが、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	
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	・社会的な一地域な課題として検討すべきではないか。	1	[意見を参考とする] 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。
11	・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。	2	[意見を参考とする] 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。
12	・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。	1	
13	・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。	2	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。
14	・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。	1	[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。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。

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で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してはどうか。	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 m² 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 m² 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 m² 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。 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 m² 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 m² への見直しを行うものです。
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	
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、税金等を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する。	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。