

第3回 尼崎市住環境整備審議会

平成23年5月16日（月）

午前10時より

市議会棟 第1委員会室

次 第

1 議題

（1）尼崎市住環境整備条例第18条及び尼崎市住環境整備条例施行規則第6条に定める最低敷地面積等の見直しについて

- ・ 第2回住環境整備審議会における主な意見について（資料1）
- ・ 東日本大震災による住宅建築への影響について（資料2）
- ・ 反対署名発起人とのヒアリング結果について
- ・ 最低敷地面積基準の変更案について（資料3）
- ・ その他

2 閉会

以 上

第2回住環境整備審議会における主な意見

1 東日本大震災による影響について

- ・ 震災の影響が住宅の今の建築資材、現場でどういう影響を及ぼしているのか、わかる範囲で調べてほしい。

2 反対者への意見聴取について

- ・ 反対者の意見の内容を深く聞いてほしい。反対者と向き合い、一律の基準ではなくこうすれば接点が生まれる、導入の仕方についても、こういうステップを刻めば接点が見出せる、あるいは色々話し合ったが最終的に接点は見出せなかった等を明らかにしてほしい。
- ・ 基本的に相反する内容なので、接点が出てくるかは非常に難しいと思う。施行時期をどこに持っていくかぐらいしか接点はないだろう。
- ・ なぜ時期をずらして反対意見を出してきたのか、聞いてもらいたい。全く反対ということかもしれないが、それはそれとして聞いてもらい、後は審議会の方で判断したい。
- ・ 時期が短いというのであれば、何が短いのか、準備が必要と言うことか、意見をもとに考えたい。

3 今後のスケジュールについて

- ・ 次回は5月に開催し、そこで何らかの結論が出たら、その次の回で答申したい。
- ・ いつ答申しないと9月の条例改正に間に合わなくなるのか確認したい。9月に条例改正するには6月や7月の答申では間に合わないのか。
- ・ 反対署名が出てきたので、反対者の本音の部分、実際どこが問題で反対されているのかをよく聞いた上で、施行時期についても検討し、審議会として判断したい。

4 審議会の進め方について

- ・ 今回の改正の方向としては審議会の中でほぼ合意が得られており、基本的にはこの原案の趣旨を尊重するが、委員から反対署名の取扱について提案があったので、これに関して議論し、実施時期も含めて次回に検討する。

東日本大震災による住宅建築への影響

1 応急仮設住宅の完成見通しについて (国土交通省:平成 23 年 4 月 25 日)

7 万 2 千戸の建設要請がある応急仮設住宅について、岩手県は 7 月末までに、福島県は 9 月末までに完成する見通しであるが、宮城県は 6 月以降の 2 万戸分の建設に目途が立っていない。今後は建設用地の確保を早急に進める方針。

2 住宅建設資材に係る需給状況の緊急調査について (国土交通省:平成 23 年 4 月 5 日)

(1) 調査の概要

平成23年3月24日から31日まで、住宅生産者や建材メーカー等約1,600社を対象に、住宅建設資材に関する生産拠点の損壊、物流の停滞、計画停電の影響、応急仮設住宅対応による需要の増加等による、住宅建設資材の需給状況への影響、回復の時期、過剰な在庫の保有についてアンケート等を実施し、震災前後の状況を調査した。

(2) 結果の概要 (別紙)

① 応急仮設住宅に係る資材の調達について

工場の被災や計画停電の実施により生産量が減少している資材もあるが、必要な数量については概ね確保できる見込み。

② 一般住宅に係る資材の調達について

合板類及びグラスウールについては注文が増加しており、これら一部の資材では仮需[※]が発生している状況がある。震災により、供給量が減少している資材も見られるが、震災後の混乱が収まるにつれ、正常化する面も多いと考えられ、当面の間、動向を注視する。

※ 価格の上昇や物資の不足が予想されるような時に、在庫増加や投機的な狙いから生じる需要

3 建設資材情報 (財団法人建設物価調査会:平成23年4月27日)

主力工場が甚大な被害を受け稼働できないことや、被災地向けへの供給が優先されていることが要因となり、合板や電線類、硬質塩化ビニル管の流通段階における品薄感が強い。

4 経済・物価情勢の展望 (日本銀行:平成23年4月28日)

(1) 経済情勢

震災の影響により生産活動の水準が低下し、個人消費はいったん落ち込む可能性が高いが、今年度後半にかけては、輸出や生産がはっきりとした増加に転じるもとで、年度前半からの反動もあって、景気回復テンポが高まる可能性が高い。

住宅投資については、震災の影響による資材不足などから、当面、住宅建設が一部で遅延する可能性があるが、借入金利の低下や毀損した住宅ストックの復元に向けた動きなどを背景に、緩やかに改善していくと考えられる。

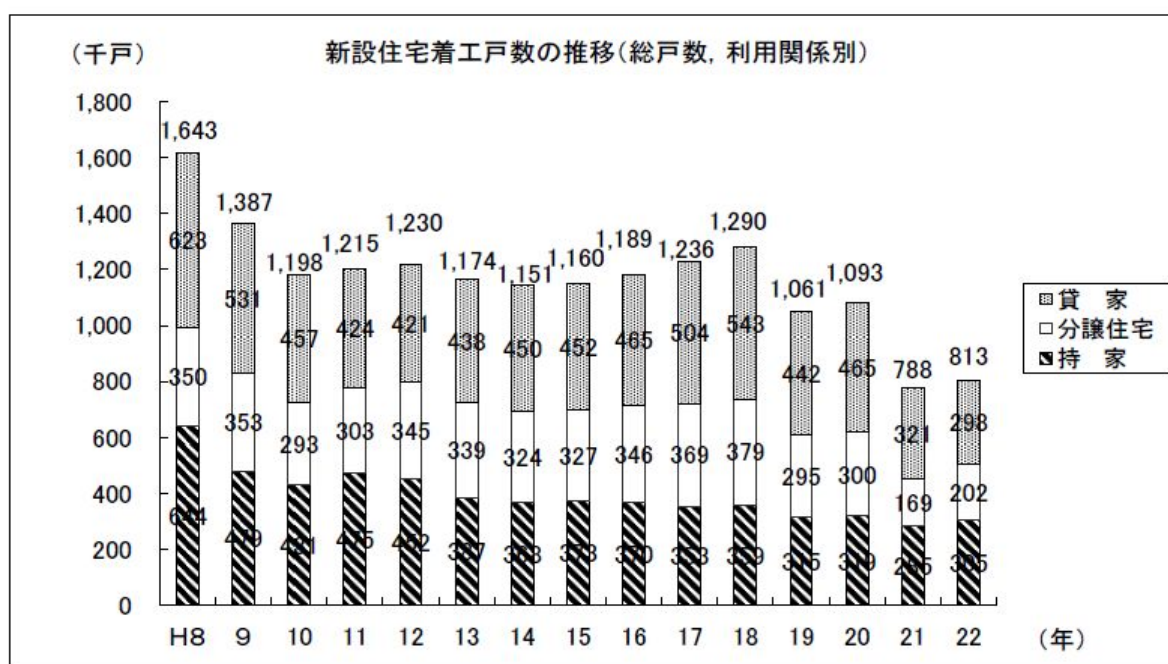
(2) 物価情勢

消費者物価（生鮮食品を除く）の現状をみると、前年比下落幅は縮小を続けてきた。最近では、マクロ的な需給バランスが緩やかに改善するもとで、国際商品市況高の影響もあって、消費者物価の前年比は小幅のプラスに転じている。

物価情勢の先行きについても、消費者物価の前年比は小幅のプラスで推移すると見込まれる。

5 今後の影響について

一般住宅用の資材については、一部に供給量が減少しているものも見られ、当面の間、動向を注視する必要があるものの、現時点で全半壊の戸数は明らかにされていないが、今後の震災復興事業に伴う需要増については、仮に 10 万戸（応急仮設住宅建設戸数 7 万 2 千戸＋ α ）の住宅の建設が行われるとしても、昨年の新設住宅着工戸数は約 81 万戸、リーマンショック（H20）以前は約 110 万戸で推移していたことからすれば、その影響は小さいものと考えられる。



〔国土交通省 建築着工統計調査報告（平成 22 年）より〕

住宅建設資材に係る需給状況の緊急調査結果

品目		供給量		応急仮設住宅における需要量
		調査時点	今後の見込み	
合板	構造用合板	工場の被災により、震災前と比較して生産量は3割程度減。	被災していない全国の生産工場でフル生産体制を敷くことにより、4月以降は震災前の生産量を確保できる見込み。	生産量に占める応急仮設住宅に係る需要量のシェアは小さく、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
	カラー合板	工場の被災により、一時的に生産が落ち込んだが、既に操業を再開している。	概ね震災前の生産量を確保できる見込み。	カラー合板については、厚さの違う合板や代替品での供給を含め、応急仮設住宅の需要増に十分対応できる見込み。
パーティクルボード		工場の被災、電力不足及び原材料不足により、震災前と比較して生産量は2割程度減。	計画停電と原材料調達の動向によるが、被災した工場の一部は5月頃に操業が再開可能であり、生産量は震災前の9割程度まで回復する見込み。	－
MDF		工場の被災により、震災前と比較して生産量は2割程度減。	被災工場以外の工場における生産増強により、5月頃には震災前の生産量が確保できる見込み。	－
断熱材	グラスウール	工場の被災や計画停電の影響により、震災前と比較して生産量は3割程度減。	被災した一部の工場の操業再開や輸入の拡大(4月から4,000t/月以上)により、4月下旬からは平時の供給量が確保できる見込み。他の被災工場の操業再開により、さらに5月以降は昨年以上の供給量が確保できる見込み。	生産量に占める応急仮設住宅に係る需要量のシェアは、現時点ベースで5%程度、4月下旬以降の見込みベースで3%程度であり、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
	ロックウール	震災による影響は無し。	震災前の生産量を維持。	－
	押出発泡ポリスチレンフォーム	工場の被災と計画停電により、震災前と比較して生産量は5割程度減。	計画停電により生産量の変動はあるが、4月中には震災前の9割程度まで回復する見込み。	－
外装材(窯業系)		工場の被災と原材料調達困難により、震災前と比較して生産量は3.5割程度減。	一部被災工場の操業再開、さらに、計画停電の要素を除けば全国の工場でフル生産体制を敷くことにより不足分をカバーし震災前の生産量を確保できる見込み。	－
サッシ		工場の被災と計画停電により、震災前と比較して生産量は2割程度減。	工場の操業再開等により、4月以降は震災前の生産量を確保できる見込み。今後、さらなる需要増加が生じた場合でも生産増強等に対応可能の見込み。	生産量に占める応急仮設住宅に係る需要量のシェアは、現時点ベースで5%程度、4月以降の見込みベースで4%程度であり、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
複層ガラス		工場の被災、原料調達困難により、震災前と比較して生産量は1割程度減。	工場の操業再開等により、4月中旬以降は震災前の生産量を確保できる見込み。	－
鋼材		住宅建設資材向けの鋼材は、仮設住宅等の需要増により、震災前と比較して増産。	復興需要増に応じて更なる増産を見込む。	－
住宅設備	キッチン	工場の被災により、震災前と比較して生産量が一時的に落ち込んだが、大半の工場が生産を再開。	計画停電の影響はあるものの、順次震災前の生産量が確保される見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
	洗面化粧台	工場の被災により、震災前と比較して生産量が一時的に落ち込んだが、大半の工場が生産を再開。	計画停電の影響はあるものの、順次震災前の生産量が確保される見込み。	－
	バスユニット	一部部品の供給不足により生産量が一時的に落ち込んだが、部品供給の目処が立ち、生産力は回復。	計画停電の影響はあるものの、順次震災前の生産量が確保される見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
	給湯設備機器	一部部品の供給不足により生産量減。	部品調達の動向によるが、必要性の高いものから順次供給される見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
浄化槽		計画停電の影響により、震災前と比較して生産量は1割程度減。	フル生産体制を敷くことにより、震災前の5割増し程度の生産量の確保が可能。今後の原材料の確保状況によっては生産量に影響を及ぼす可能性もある。	小型槽であれば概ね1万戸/月、中型槽であれば概ね5千戸/月分の供給が可能。設置する浄化槽の規模により、応急仮設住宅の配置計画の検討が必要。
排水トラップ		震災の被災工場の影響で生産量減少。	被災地域以外の工場への生産移管により対応。5月末には震災前と同程度の生産量に回復する見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
電気配線(銅)		工場の被災、原材料の調達困難、計画停電の影響により、震災前と比較して生産量は4割程度減。	計画停電の動向によるが、原材料(可塑剤等塩ビコンパウンド)の調達も改善しつつあり、4月以降順次回復し、5月初頭には元の生産量を確保できる見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。
塩ビ管		計画停電の影響により、震災前と比較して生産量は4割程度減。	計画停電が解消されれば、生産量は震災前と同等の生産量を確保できる見込み。	現時点では、供給に大きな問題は無いと見込まれる。

住宅最低敷地面積の改正 スケジュール (案)

