

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

平成 23 年 7 月 22 日

尼崎市住環境整備審議会

目 次

はじめに	1
1 背景と経緯	2
2 戸建住宅等の最低敷地面積基準	3
3 見直しの実施時期	4
おわりに	5
(参考図) 旗竿状敷地の面積算定基準	

はじめに

尼崎市では、尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年尼崎市条例第 44 号）において、昭和 61 年 4 月の施行当初から、新たに土地を分割して戸建てまたは長屋建ての住宅を建築する際の戸当たり敷地面積の最低限度を定め、ミニ開発や無秩序な開発を防止し、日照、通風、防災など、良好な住環境の形成を図るよう取り組んできた。

最低敷地面積による規制は、昭和 52 年 3 月に制定した開発指導要綱から設けられており、その後、昭和 56 年に段階的に原則 100 m²まで引き上げていくとしたものの、当時の社会経済情勢から実施を見送ってきた経緯があり、現行の基準は、開発指導要綱を条例化し、尼崎市住環境整備条例施行規則を制定した昭和 61 年以降、約 25 年間改正されていない。

一方、本格的な少子高齢化社会、人口減少社会の到来、地価の下落、住宅ストック量の充足等、社会経済情勢は著しく変化してきており、国の住宅政策も、住宅の「量」の確保から、住生活の「質」の向上を目指す計画体系に大きく転換されたところである。

こうした中、尼崎市においては次のようなまちづくりの課題を抱えている。

- ① 立地や交通利便性は優れているが、さらに良好な都市イメージや美しいまちなみの形成、住み続けようという愛着の醸成といった、ゆとりある住環境づくりが求められている。
- ② バランスのとれた年齢や世帯による人口構成が望まれており、なかでもファミリー世帯の定着につなげるよう、住宅の居住性・定住性の向上を図る必要がある。
- ③ 依然として解消されていない密集市街地を抱えるなか、宅地の細分化により更なる住宅密集地を生み出さないよう、地震や火災に備えた安全安心のまちづくりが求められている。
- ④ 在宅介護を視野に入れた、少子高齢化社会に対応した住まい施策等の課題に対応していく必要がある。

このような課題に対応するために、平成 23 年 1 月 28 日、尼崎市から本審議会に対し、「尼崎市住環境整備条例第 18 条及び同条例施行規則第 6 条に定める最低敷地面積等の見直しについて」諮問があり、本審議会で議論した結果として、次のとおり答申する。

1 背景と経緯

尼崎市は、阪神間工業地帯の中核として発展してきた産業都市であると同時に、交通の利便性に優れ立地特性を生かした大阪経済圏における住宅都市としての側面も持ち合わせている。しかし、急激な都市化により、敷地規模が狭小で敷地内空地が少ない住宅が多く供給されたことから、住宅の居住水準の向上や住環境の保全、防災面について課題を抱えている。

こうしたことから、尼崎市では、平成 9 年に策定した都市計画マスタープランにおいて「安全で快適なゆとりある都市空間を構築していく」ことをまちづくりの理念とし、「人々が安全で安心して暮らせる、災害に強い都市」づくりを目指しており、平成 12 年に策定した第 2 次基本計画では、土地利用の考え方として「良好な住宅地については宅地の細分化防止や狭小住宅の建設抑制に努める」こととしている。

また、国においては平成 18 年に「住生活基本法」が施行され、国の住宅政策は住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと大きく転換しており、これを受け、平成 23 年に尼崎市住宅マスタープランを策定した。その中で、豊かな住生活の実現に向け「“いきいきと住み続けられる安心・快適居住都市 尼崎”の実現」を基本理念とし、快適で質の高い住まい・まちづくりを目標の一つとして、ゆとりある住宅地の形成を図るため、最低敷地面積基準の引き上げなどの見直しを検討することとしている。

今回の諮問事項に対しては、他都市の基準、近年の市内の地価水準や住宅及び宅地の需給状況のほか、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災による住宅建築への影響などを考慮しながら、

- ① 現行の最低敷地面積基準の引き上げ
- ② 商業系用途地域における最低敷地面積基準の設定
- ③ 内規として運用している緩和規定等の見直し
- ④ 都市計画法第 33 条第 4 項の規定に基づく開発行為の許可基準
- ⑤ これらの制度改正の実施時期

について慎重に審議した。

2 戸建住宅等の最低敷地面積基準

(1) 戸建住宅の最低敷地面積基準

戸建住宅の敷地面積については、本来、良好な住環境を保全するためには少なくとも 100 m²以上あることが望ましいと考えるが、一度に引き上げを行うことによる住宅供給への影響等を考慮し、当面の基準として、次のとおり条例に定める。

用途地域	現 行	新基準
第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域	130 m ²	同 左
第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	80 m ² (JR 東海道本線以南 の地域は 70 m ²)	90 m ²
第 1 種・第 2 種住居地域 準住居地域	70 m ²	80 m ²
準工業地域 工業地域	70 m ²	90 m ²
商業地域 近隣商業地域	—	70 m ²

(2) 事業施行地積 5,000 m²以上の開発行為における最低敷地面積基準

都市計画法第 33 条第 4 項の規定に基づく開発許可の基準として、建築物の用途が住宅である場合、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域を除き 100 m²を敷地面積の最低限度として条例に定める。

(3) 長屋建住宅最低敷地面積基準

第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域を除き、戸建て住宅の面積基準から 10 m²減じたものを、1 戸あたりの面積基準として条例に定める。ただし、2 戸 1 棟の長屋建住宅は、戸建住宅の面積基準と同様とする。

また、計画戸数が従前の戸数を超えない建替えの場合に当該基準の規定を免除してきた特例については、この規定を用いた狭小な分譲住宅の事例がみられることから、これを廃止する。

(4) 旗竿状敷地の面積算定

旗竿状敷地については、旗状部分における実質的な建築敷地面積を確保するため、幅 4m 未満の通路状部分については、敷地面積の算定にあたりその面積の 2 分の 1 を敷地面積から除外し、最低敷地面積を適用することを運用細則に定め、これを公表する。

(詳細は参考図のとおり)

(5) 最低敷地面積基準の適用除外

当該基準を条例化した当時、従前から基準を満たさない土地の所有者が自ら居住するための住宅を更地に建築する場合、既存住宅の建替えと同様に適用除外として扱う旨が規定されているが、事業者等が取得した土地を細分化して住宅購入者に分譲し、その後に住宅を建築する、いわゆる「売り建て」戸建住宅についても適用され、最低敷地面積未満の敷地分割がなされている実態があり、条例本来の趣旨が損なわれている。

したがって、条例本来の趣旨である、基準改正以前から最低敷地面積未満の土地を所有していた場合のみ適用除外とするなど、適切な運用を図るため規則に定める。

(6) 最低敷地面積の緩和

(1)において、分割できなくなる既存敷地への影響を考慮し、区画の分割については、残地の 1 区画に限り最低敷地面積に 0.8 を乗じた面積以上とすることができる旨の緩和規定を規則に定める。

3 見直しの実施時期

今回の見直しについて、市においては速やかに条例や規則等の改正を行うとともに、市民及び事業者へ十分な周知・PRを図りたい。

なお、施行時期については、2の(4)から(6)については、適切な運用を図るため、規則等の改正後速やかに施行すべきであるが、2の(1)から(3)の面積基準の適用については、東日本大震災の影響を考慮し、条例公布の日から1年以内に施行することとする。

おわりに

本審議会において、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災の影響を考慮するにあたり様々な議論があった。特に条例の施行時期については、当初予定どおりの実施を求める意見と、慎重に実施時期を見極める必要があるとする意見に二分され、審議の回数を増やして議論した結果、本審議会としては上記のような結論に至ったものである。

また、戸建住宅の最低敷地面積については、良好な住環境を保全するためには少なくとも 100 m²あることが望ましいと考えるが、今回の見直しは、住宅供給への影響に配慮し、将来的に引き上げることを前提に定めるものである。そのため、概ね 5 年後をめどに今回の見直しによる効果や影響などを分析し、再度の引き上げを検討されたい。

さらに、独立住宅敷地ストック全体に占める 70 m²未満の敷地の割合がこの 10 年間で約 10%減少し、70 m²以上 120 m²未満の敷地割合が約 15%増加している。これは、最低敷地面積を定めこれに従い行政指導がなされてきた成果であると言える。しかし、前述のとおり条例本来の趣旨とは異なる運用がなされてきたことにより、狭隘な敷地での住宅供給が続けられてきた事実も見過ごすことはできない。

今後は、当該基準の適切な運用のもと住環境が適切に保全されることを切に期待する。

(参考図)

【旗竿状敷地の面積算定基準】

旗竿状敷地については、下図に示すとおり幅 4m未満の竿状部分は、敷地面積算定にあたりその面積の2分の1を敷地面積から除外し、最低敷地面積基準を適用する。

