

第1回 尼崎市住環境整備審議会

会議録の要旨

- 1 日時 平成27年2月20日(金) 午前10時～午前11時20分
- 2 場所 本庁舎北館4-1会議室
- 3 出席委員 13名
- 4 事務局出席者 7名
- 5 傍聴者 なし
- 6 議題 住宅の最低敷地面積基準改正後における住宅建築の動向について
(報告)

7 内容

(事務局より報告事項について一括説明)

(質疑等の要旨)

- 会 長： 前回の答申後、条例を改正し、敷地面積基準を引き上げていますが、条例施行から5年後には再検討するということでしたので今回は中間的な報告です。今後の検討内容などを議論するために資料が提示されていますので、ご質問、ご意見を頂き、次年度以降、平成29年に向けて考えていくための手がかりとなるよう、ご自由に発言をお願いします。問題点、良かった点など、結論を出すのではなく、今後の検討の糧となるご指摘もお願いしたいと思います。
- 委 員： 12ページの写真は、カメラの性能や撮影の時間帯で印象が違ふと思いますが、写真4はゆとりがあって日当たり通風もいいし、プライバシー面も支障無いと思われ、良いのは明らかです。こういうことに目を向けていくと売買が活発になっていくのか、逆に富裕層以外の方はなかなか住めないといった懸念があるのか、実情があればお聞かせください。
- 会 長： 改正前の70㎡前後のものとは100㎡を超えるものとは値段が違うので、そういうことも含めて説明いただけますか。
- 事 務 局： 10ページにあるリクルート社の情報サイトと土地総合情報システムのデータを見ていただくと、価格帯、敷地面積など多様な供給がなされていることがわかります。基準以上の物件数が増えていますが、基準改正後においても基準以下の敷地の物件や低価格帯など幅広い層に供給されていると考えています。
- 事 務 局： 前回基準の引き上げについて審議いただいていた時に、統廃合による常光寺小学校の跡地で開発されていた100㎡の戸建て分譲は62戸が完売しました。
また、武庫豊町のURの賃貸住宅の建替えに伴う跡地開発は、地区計画により130㎡の敷地面積で分譲していますが、平成24年に販売を開始し95%が分譲済みです。
安いけれども狭い住宅を選ばれる層もあり、少し高くてもゆとりある住宅という需要層もあると考えられます。
- 委 員： この規制は新築の戸建て住宅が対象ですが、不動産として買う立場から考え

ると中古住宅が市場で廻れば面積が広くても安い物件が出てくると思います。新築で狭いものを供給することを、よしと評価する必要はないのではないのでしょうか。尼崎市の「戸建て」の基準は、これぐらい以上のものという認識ができればいいと思います。

常光寺小学校跡地の開発物件は、「これまで市内に親子で住める広さの家がなかった」と近所の方が多く買われたとも聞いています。新築で安い住宅の供給が必要と考えなくても良いと思います。

会長： 住宅は中古で安く売られ、敷地が小さくなくても買える物件もあります。新築とともに中古市場の活性化が問題です。経験から中古物件はかなり安くなっていますし、税法上償却年数は25年ですが手入れすると30年40年は使えます。

委員： 13ページの旗ざお敷地ですが、こういう敷地だと「自分の敷地が狭いから隣の敷地を買おう」ということにはなりません。一度割れた敷地は二度と戻らないので相当問題があると考えます。

会長： 旗ざお敷地については、兵庫県内でも規制が厳しいところと緩いところがあります。尼崎市は設けていませんが、旗ざお状の通路部分の距離を制限している自治体があります。建築基準法の接道義務2mの条件のみを守る場合だと消防車も救急車も入れませんので、安全性を考えると少し規制した方が良くと思います。

前回も議論がありましたが、「まずは敷地面積を」ということで、最終的に詰める時間がありませんでしたので、できれば次回は考えて欲しいと思います。尼崎市は基本的にフラットな地形なので便利ですが、道路から奥まったところは使いにくいし安全上も問題です。

委員： 13ページの「(3)その他」で、今後の総合的な取組において、植栽は見た目などかなり影響があるので、インセンティブが働くような施策が必要だと思います。

事務局： 敷地が500㎡以上の場合には緑地を設置する義務がありますが、負担が大きくなることから、戸建住宅に何パーセントという緑化を課するのは厳しく、義務化はしていません。

武庫豊町の開発は事業者側が緑化をコンセプトに売り出すという取組だったので、都市美アドバイザーチーム会議にかけた中で屋根ラインの高さ、植栽、門柱などの共通化を図り、景観について誘導しています。事業者自らが分譲計画にどう取り入れるかが重要となります。

委員： 生垣はランニングコストの問題からブロック塀になる傾向があるので、規制するよりもインセンティブが働く形でやる方法が良いと思います。

14ページの「まとめ」にある平成29年の100㎡への引き上げの問題は、価格帯に影響を及ぼします。既存の戸建ては、既存不適格の中で建替が進みますが、基準引き上げにより価格が上がると大規模開発による戸建住宅が売れなくなりマンション建設になっていく気がします。

マンションが悪いわけではありませんが街並みは変わります。マンションへ

の規制とするのか、空間を考えるのか、一部分をただ 100 m²とするだけでなく総合的に考えるべきだと思います。

事務局： 最近の状況から言うと鉄道駅から離れたマンションは苦戦しています。鉄道駅から離れると、敷地が多少広くても戸建ての方が売しやすいのかと思います。

委員： 価格との関連が強いですよね、地価が下がると戸建て、土地の価格が上がるとマンション、総合的に考える必要があります。

戸建て住宅の敷地ストックは 100 m²以下がほとんどなのに、実際、100 m²の引き上げは厳しいかと思います。

会長： 敷地面積を大きくするときにはどういう用途地域かということも重要です。工業地域で工場が撤退したときには用途地域を変えるのが本当はベストです。しかし、その大規模工場跡地だけ用途地域を変えるのは難しく、また、用途地域を変更すると高さ制限も変更され価格帯が高くなります。

委員： 15 ページは伊丹市内の事例ですが、尼崎市内ではこういう開発はないのでしょうか。

事務局： 森永製菓跡地での戸建て開発が同じ事業者です。ただし、カーブがなく直線でアスファルト舗装の予定です。安全上の問題から、直線道路を道路管理者が帰属を受ける条件としています。

委員： こういうカーブは他市でも見ますがいい雰囲気です。安全上の問題とは何ですか。

会長： 緊急車両が入れるという安全性の面から開発道路は 6m が一般的です。住宅開発の際、外側の道路は一定のものが必要ですが、街区内のデザインはもう少しきれいにできるし、国土交通省の基準も直線にしろとは書いていません。

ある程度広いときれいに見えますが、小さな路地周りではあまり効果は期待できません。一定の開発行為があるときにぜひ道路部局に指導を要望していただきたい。

事務局： この物件は、建物がいろんな方向を向いているので、表情豊かに見えます。建物のデザインなど設計の技量でカバーできる部分もあります。

委員： 公道も私道も道路の整備はすごく大切です。建物は個人で変えられてしましますが、建物が変わっても一体感が残るという方法を取り入れ、道路のデザインや緑は残ります。

カーブの道路については、尼崎市はきれいに方形の街区ができあがっているまちなので、設置が難しく、逆に、まっすぐな作りが尼崎らしいともいえます。その他、その後カーポートが設置されて少し悲しい風景になります。良好な景観の保全は難しい場合があります。

委員： 15 ページにある武庫豊町の広大な UR 跡地のうち西側が今造られています。良いまちなみで道もできています。しかし、道を挟んだ向かいの家が昨年火事になり、今もそのまま残っています。

周辺のイメージが良くて住宅を選ばれた人もいるのに、1 件の火事で状況が一変しています。個人の土地建物に市が関与することはできないのかもしれないませ

んが、「更地にする」、「建替する」など相談に乗れないのでしょうか。

事務局： 火事跡でも個人の財産なので市は勝手にさわれません。塚口の市場も同様に相談は対応できますが、撤去は持ち主にしていただかないといけません。

会長： 阪神地域より西部や北部の自治体で空家条例が制定されていますが、そういうところは空家が本当に多いです。空家を撤去できる条例ですが、実際はほとんど撤去を実施していません。尼崎市も空家は結構ありますが、それをどう管理していくか、考えないといけません。

委員： 武庫豊町の西側は当初マンションの計画だったはずですが、方向転換されたのはなぜですか。

事務局： URの判断です。先行した東側の戸建ての売れ行きが好調だったので、戸建ての方がニーズがあると判断されたのではないかと思います。

委員： 近所に3件朽ちている建物があります。火事の心配がありますが税金対策でそのままにしており、震災で屋根が抜けています。そういうものをきれいにしていくということは考えられませんか。

事務局： 朽ちた空家は全国的に課題になっており、国で空家対策推進の特別措置法を制定しました。今年5月に国から詳しいガイドラインが示される予定ですが、この法律により、対応が今まで難しかった指導勧告ができやすくなります。

空家を放置する要因のひとつが、更地にすると固定資産税が6倍になるということがあります。また、特定空家ということで老朽危険空家を指定し、除却に補助を出したり、固定資産税を減免する制度が整いつつあります。

尼崎市では、市独自の条例としてこの2月の市議会に「危険空家等の対策に関する条例」を上程中です。法律では対象が建築物になっていますが、火事などで屋根や柱がないものは建築物ではなく、国の特別措置法では対応できないため、対応できるよう市の条例を定めようとしています。

委員： 持ち主が放棄しているとみなして没収できないのですか。周辺住民にとって、安全、景観面でなんとかしてほしいと思います。

会長： 和歌山県条例では相当厳しい内容を定めています。法的には多少疑義がありますが、景観支障状態となっている建築物について周辺住民の要請に基づいて知事が除却等を勧告・命令できます。

また、建築基準法第9条1項には是正・除却を命令できるという規定がありますが、使ったところはほとんどありません。

空家に関しては山間部や田舎で問題になっていて、兵庫県内では北の方や西の方で撤去の条例を作っています。

しかし、本当は空家をどう利用するか考えるべきで、「別のことに利用できないか」など、リユースするシステムを作ることです。また、それにはコストがかかるので「税金で実施する」のか「公務員が直接実施する」のかなど考えないといけません。

委員： 特定空家は、倒れて個人の財産に被害が出る可能性があるものが対象と聞いており、景観面などが問題ではありません。

この条例ができる危険がある建物かどうかを行政がチェックして、処分できるようにするという意味で一歩前に進むことになります。ただ、阪急塚口駅前の火事の跡地も地権者が多すぎる中で調整し、協議しましたが、景観については議論できていません。

今後、倒れて横の家や歩行者に被害が出るというのは対応していくことになり、市でチェックしていくので、情報提供をしてほしいです。

会 長： 北の方では、雪で倒れるので撤去もしています。尼崎市は台風の時が一番危ないかもしれません。

事 務 局： 景観に係る空家の撤去は、先進都市として京都など観光地に力をいれている地域で厳しくやっている都市もあります。

委 員： 森永の開発も 40 年後には 3~4 軒はそういう空家が出てくる可能性があります。

開発段階で規制することはできないでしょうか。例えば、西宮や芦屋の山手では緑地規制をしていたり、土地面積に対して建ぺい率や容積率で規制し、3 階建ては建たないようにしています。新しく開発するエリアにそういう規制をして「50 年後に備える」、「緑化率をあげる」などできないのでしょうか。

事 務 局： 緑地を義務付けると、その施工費が分譲価格に上乗せされますので、最低敷地の面積規制などとセットで考えていくべきだと思います。

会 長： 景観で言えばその他に街路樹の問題があります。例えば、国道 2 号と山手幹線は景観が大きく違います。国が道路管理者だと今は木を切っています。

植樹して 10 年 20 年たつときれいですが、そこまでに我慢が必要です。市道はできるのではないのでしょうか。

委 員： 森永製菓跡地は戸建てとマンションが建ち商業施設も入りますが、近くの住民には開放されないオープンスペースがあるということです。マンションを買った人しか使えないというのは市が指導しているのでしょうか。

小中学校の校区もはっきり決まっています。また、私たちが良く使う青少年センターもひどく老朽化しています。

地域の施設がなくなっていく中で、空家を住宅だけではなく地域のコミュニティ施設に転用できないでしょうか。地域コミュニティの環境をもっと考えて欲しいと思います。

事 務 局： マンション内の広場の開放は、森永製菓跡地の開発協議のときに、地元要望を受けて事業者に要請しましたが、防犯上、セキュリティをかけたいということで、事業者から断られました。しかし、歩道を広げたり、緑地や提供公園の設置については協力してもらっています。

事 務 局： 公共施設については、維持管理費が問題で道路や公園などは限られた予算の中で優先順位を決めながらメンテナンスを行っています。危険な状態のところは、優先順位を高くして行っているはずですが。

委 員： 8 ページのグラフですが、100 m²を超えるとほぼ 2 階建てになります。

東淀川区でミニ開発の調査をしたのですが、3 階建ては 10 年経って子供が独

立すると3階は使われません。また、リビングはほとんど2階にあり、1階は駐車場なので、1階はほとんど人が居なくて、ヒアリングによると隣の様子がわからないそうです。

景観もありますが、高齢化すると上下の移動が難しくなるので、新しく3階建てはなるべく作らないほうが良いと思います。グラフを見るとほとんど2階建てなので、できるだけ2階建てという流れを作ると良いのではないのでしょうか。

重要なのは空家の活用で、既に3階建てが建っているところは、若い人たちに「中古で入りやすいようにする」、「建替できるようにする」などストックをどう使っていかです。歳をとったらマンションといった流れになると人口も減らずにすむのではないのでしょうか。もう少し大きな話の中で考えていくと良いと思います。

会長： 3年後に向けて、100㎡にするか検討を進めて欲しいと思います。

その他にも、若いうちはいいが、3階建ては住みづらく、将来的には2階建てなど、住み替えのサイクルを考えていただくために、中古市場の活発化などの対策も望まれるところだと思います。

本審議会は、特定の目的があって審議をして物事を決める場合と今回のように広く意見をいただいて案を練っていただく場合があります。今回の審議会は、皆さんの意見をいただいて、それを参考に議論を進め、市が今後の政策立案をすすめるための目的のものです。本日は多くの貴重なご意見を頂き、有り難うございます。これで終了します。

以上