

# 第 1 回 尼崎市住環境整備審議会

平成 27 年 2 月 20 日（金）

10 時より

本庁 北館 4 階 4 - 1 会議室

## 次 第

- 1 会長及び副会長の選出について
- 2 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）

以 上



## 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

### 目次

はじめに .....	1
1 最低敷地面積基準の概要(窓口配布用パンフレットの抜粋) .....	2
2 公示地価の推移 .....	5
3 住宅地の登記地積の推移(ストック) .....	5
4 本市の戸建分譲事業の現況(フロー) .....	6
(1) 新規住宅供給の推移 .....	6
(2) 分譲住宅戸数の推移 .....	6
(3) 平均敷地面積及び延べ面積の推移 .....	7
(4) 階数の推移 .....	8
(5) 敷地面積と建ぺい率の関係 .....	9
(6) 尼崎市内の新築戸建住宅の取引価格 .....	10
5 適用除外及び緩和規定の運用状況 .....	11
(1) 適用除外規定 .....	11
(2) 緩和規定(2割緩和) .....	11
6 開発事例から見る現状と課題 .....	12
(1) 敷地規模 .....	12
(2) 旗ざお状敷地 .....	13
(3) その他 .....	13
7 まとめ .....	14

## はじめに

本市では、尼崎市住環境整備条例において、新たに土地を分割して戸建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いる。

当該制度は、昭和 52 年に「開発指導要綱」を定めた際に最低敷地面積を 80 m<sup>2</sup>とし、昭和 56 年には当時の基準を段階的に原則 100 m<sup>2</sup>まで引き上げていくとしたものの実施を見送り、昭和 61 年に尼崎市住環境整備条例施行規則を施行して以降 25 年間改定しなかった経緯がある。

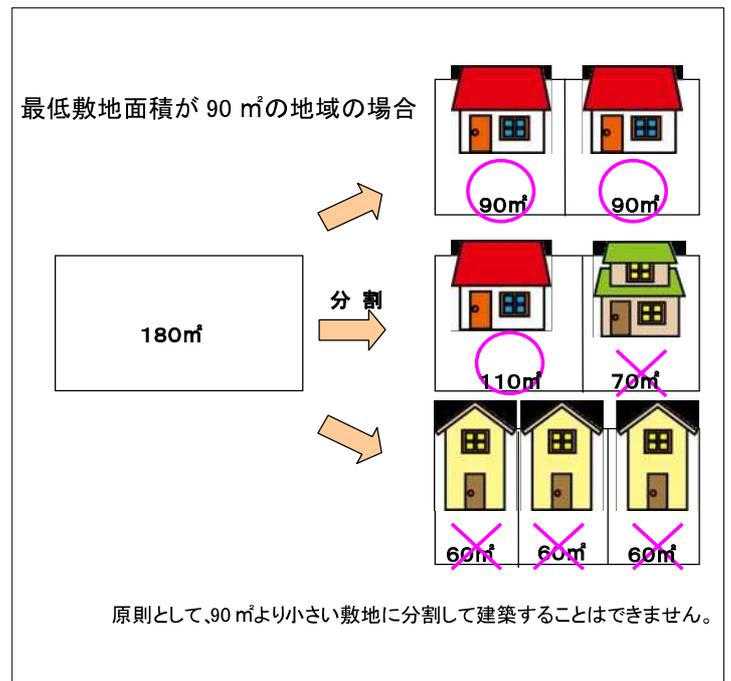
その後、ゆとりある住環境づくり、住宅の居住性・定住性の向上、地震や火災に備えた安全安心のまちづくり、少子高齢化社会に対応した住まい施策等の課題に対応するため、平成 23 年に当該基準の見直しを行った。

この見直しにあたっては、同年 3 月に発生した東日本大震災の影響等に考慮し、平成 24 年 1 月に住環境整備条例を改正したものの、まず同年 4 月に適用除外等運用ルールの改正を施行し、当該基準の引き上げについては条例公布から 1 年間の周知期間を設けた後、平成 25 年 1 月に施行したところである。

しかし、平成 23 年 7 月の本審議会の答申において「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 m<sup>2</sup>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。」とされていることから、施行後 2 年が経過する現時点において、改正する際のパブリックコメントに寄せられた意見も踏まえながら、基準改正後の不動産売買の影響や住宅建築に係る動向等を中間報告するものである。

## 1 最低敷地面積基準の概要(窓口配布用パンフレットの抜粋)

- ◆尼崎市では、快適で質の高い住まい・まちづくりに向け、ゆとりある住宅地を形成するため戸建住宅と長屋住宅の最低敷地面積を定めています。
- ◆施行時点で基準より小さな敷地（既存不適格敷地※）では、土地を分割しなければ住宅を建てるできません。事前協議申請の際、土地の登記事項証明等を添付してください。
- ◆新しい基準は、平成 25 年 1 月 1 日以降に尼崎市住環境整備条例第 23 条の規定による事前協議申請を提出するものに適用されます。
- ◆5,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為については、平成 25 年 1 月 1 日以降に都市計画法第 30 条第 1 項の規定による開発許可の申請を提出されるものに適用されます。



最低敷地面積基準表

		住宅の種類	最低敷地面積（1戸あたり）	
			新基準 （平成 25 年 1 月 1 日～）	旧基準 （平成 24 年 4 月 1 日～）
用途地域	第 1 種・第 2 種 低層住居専用地域	戸建 長屋	130 m <sup>2</sup>	同左
	第 1 種・第 2 種 中高層住居専用地域	戸建 <sup>※</sup>	90 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> （JR 東海道本線以南 の地域は 70 m <sup>2</sup> ）
		長屋	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	第 1 種・第 2 種 住居地域 準住居地域	戸建 <sup>※</sup>	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
		長屋	70 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	準工業地域 工業地域	戸建 <sup>※</sup>	90 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
		長屋	80 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
	商業地域 近隣商業地域	戸建 <sup>※</sup>	70 m <sup>2</sup>	—
長屋		60 m <sup>2</sup>	—	
5,000 m <sup>2</sup> 以上の許可を要する開発行為		戸建	100 m <sup>2</sup> （第 1 種・第 2 種低層住居 専用地域内は 130 m <sup>2</sup> ）	—

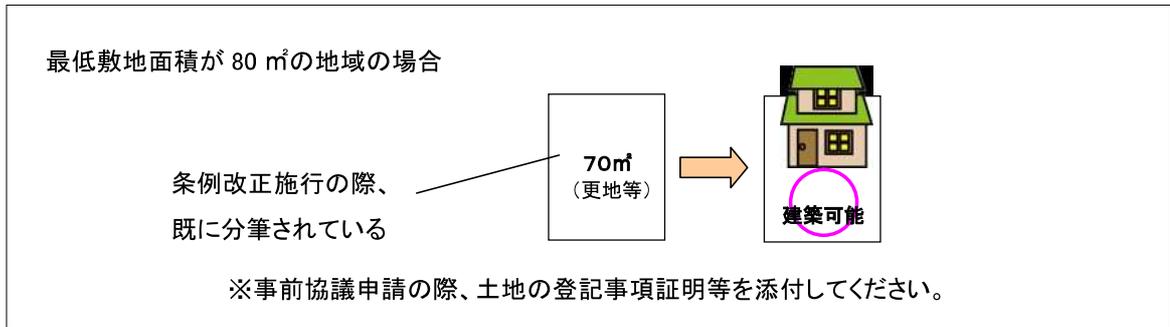
※ 2 戸 1 棟の長屋住宅を含みます（戸建住宅と同じ基準です）。  
長屋住宅は、1 戸当たりの敷地面積です。

■ 最低敷地面積に係る規定の適用除外（既存不適格敷地）について

最低敷地面積に係る規定は、次のいずれかに該当する土地について、当該土地の全部を一戸建の住宅の一の敷地として使用する場合には、適用しません。

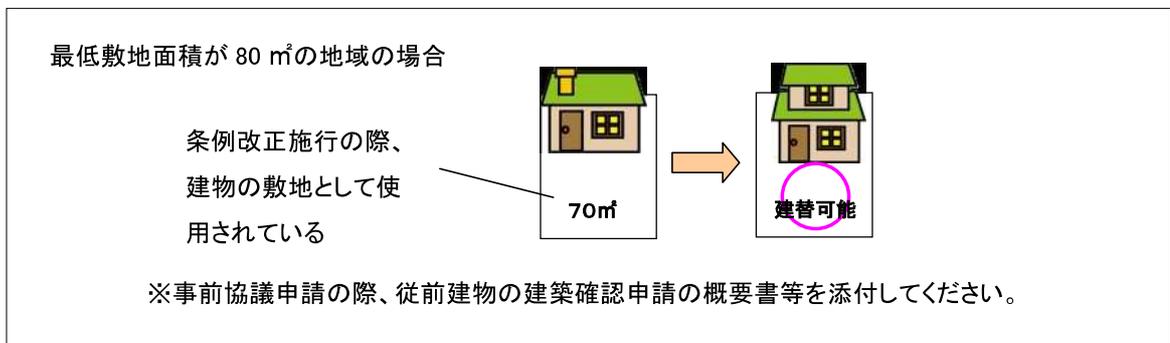
(1) 平成 24 年 4 月 1 日条例

改正施行の際、既に分筆されている土地で、平成 24 年 4 月 1 日施行の条例及び規則の最低敷地面積の基準に適合しないもの。

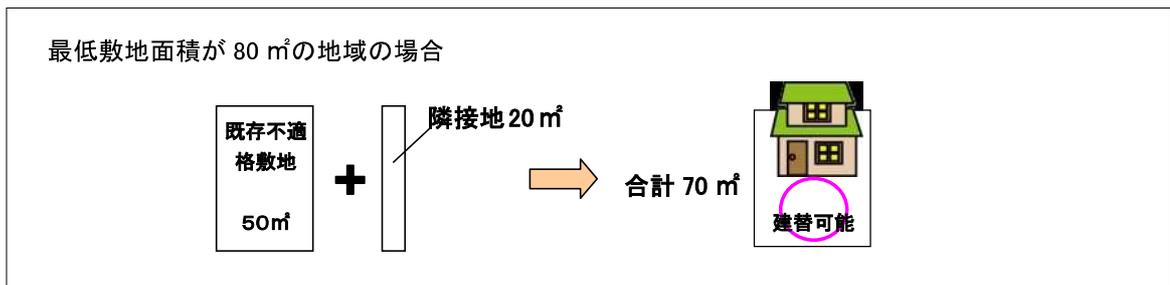


(2) 平成 25 年 1 月 1 日条例改正施行の際、既に分筆されている土地で、最低敷地面積の新しい基準に適合しないもの。ただし平成 24 年 4 月 1 日施行の条例及び規則の最低敷地面積の基準に適合しないものを除く。

(3) 条例施行の際現に住宅の敷地として使用されている土地で平成 24 年改正条例による改正後の最低敷地面積の基準に適合しないもの。（現に住宅以外の建築物の敷地として使用されている土地で、仮に住宅の敷地として使用されていれば同項の規定に適合しないものを含む。）

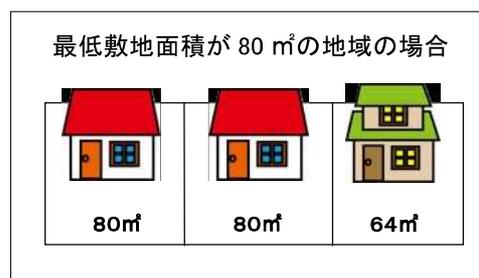


(4) 既存不適格敷地に、隣接する土地の全部又は一部を加えても最低敷地面積の基準に適合しないもの。



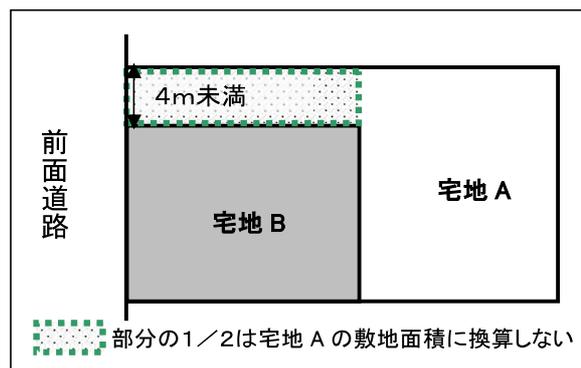
## ■ 最低敷地面積基準の緩和（2割緩和）について

最低敷地面積基準は、平成25年1月1日条例改正施行の後初めて分割する場合、ひとつの敷地に限り、最低敷地面積基準に0.8を掛けた面積以上とすることが可能。



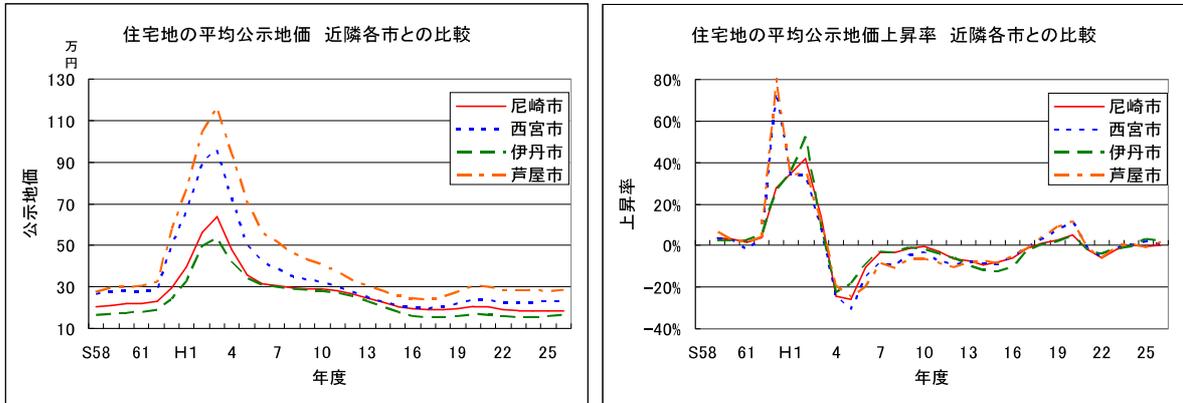
## ■ 旗ざお状敷地の面積算定方法について

敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合で、接道部分の長さが4メートル未満の「旗ざお状敷地」の場合、路地状部分の面積の2分の1を敷地面積から除外した面積が、最低敷地面積基準以上となるようにする。



## 2 公示地価の推移

尼崎市の平成 26 年の住宅地の平均公示地価は約 18 万 8 千円/㎡で、平成 21 年以降下落していたが、平成 26 年は 42 地点のうち 23 地点で上昇しており上昇率は約 0.4%となっている。近隣各市においてもこの 2、3 年は上昇しており、上昇率は本市に比べてやや高い。



※資料：国土交通省地価公示

## 3 住宅地の登記地積の推移(ストック)

独立住宅の登記地積についてみると、総件数、総面積は増加している。平成 26 年の規模ごとの件数の総件数に占める割合は、80 ㎡未満のものが約 54%を占めている。一方、第 1 種及び第 2 種住居地域で分割可能な概ね 150 ㎡以上のものは全体の約 15%となっている。土地利用転換により独立住宅の総面積が増加し、また大きな敷地の割合が減っていることがわかる。

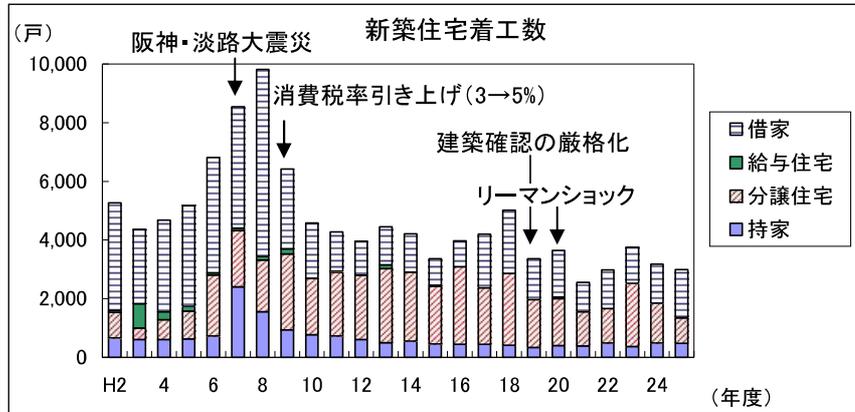
	H12		H21		H26	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
50㎡未満	10,507	19.8%	11,233	17.9%	11,662	17.4%
50～60㎡	7,752	14.6%	8,438	13.5%	8,491	12.7%
60～70㎡	6,657	12.6%	7,876	12.6%	8,162	12.2%
70～80㎡	4,488	8.5%	6,814	10.9%	7,555	11.3%
80～90㎡	3,695	7.0%	6,063	9.7%	7,018	10.5%
90～100㎡	2,327	4.4%	3,220	5.1%	3,884	5.8%
100～110㎡	2,188	4.1%	3,153	5.0%	3,740	5.6%
110～120㎡	1,480	2.8%	1,915	3.1%	2,120	3.2%
120～130㎡	1,180	2.2%	1,379	2.2%	1,512	2.3%
130～140㎡	1,250	2.4%	1,446	2.3%	1,653	2.5%
140～150㎡	1,040	2.0%	1,136	1.8%	1,220	1.8%
150㎡以上	10,407	19.6%	10,029	16.0%	10,068	15.0%
合計	52,971	100.0%	62,702	100.0%	67,085	100.0%
総面積(㎡)	6,704,585		7,086,411		7,414,430	

※資料：尼崎市都市計画基礎調査

#### 4 本市の戸建分譲事業の現況(フロー)

##### (1) 新規住宅供給の推移

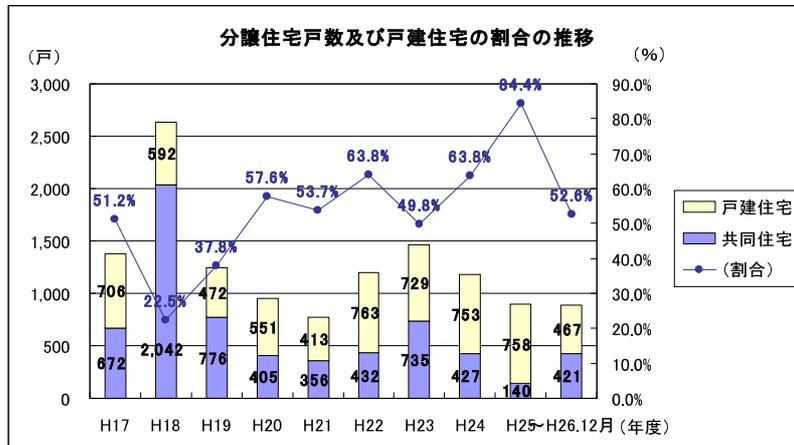
新築住宅着工数は、平成9年度以降多少の増減はあるものの減少傾向にある。



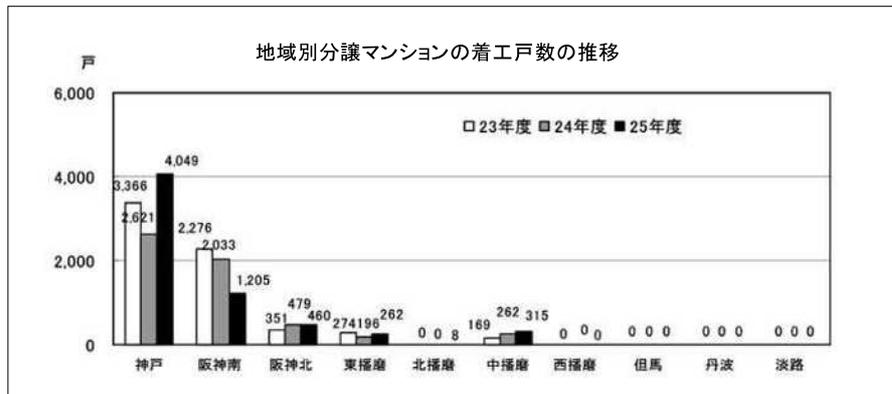
※資料：尼崎市統計書

##### (2) 分譲住宅戸数の推移

分譲住宅の建築確認申請件数は平成19年度以降1,000戸を中心に推移しており、共同住宅と戸建住宅の割合はほぼ一定している。ただし、平成23年から25年にかけて本市及び阪神南地域において分譲マンションの新築着工戸数は大きく減少している。これは、長引く不況や建設費の高騰、駅周辺のマンション用地の確保が困難になっていること等がその要因と考えられる。



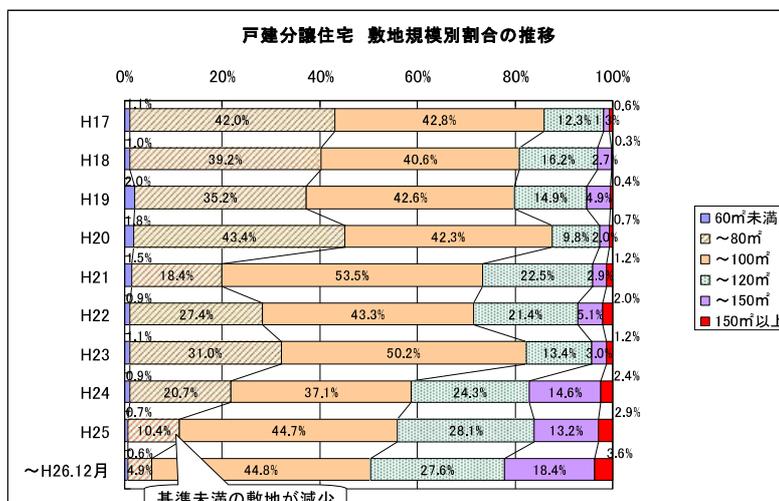
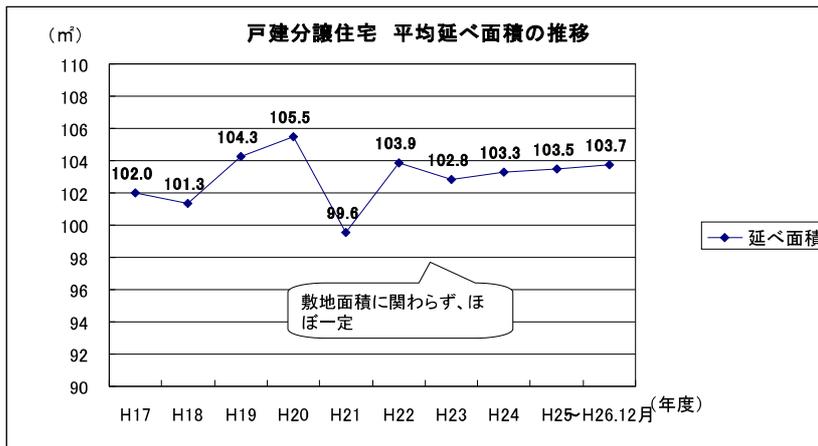
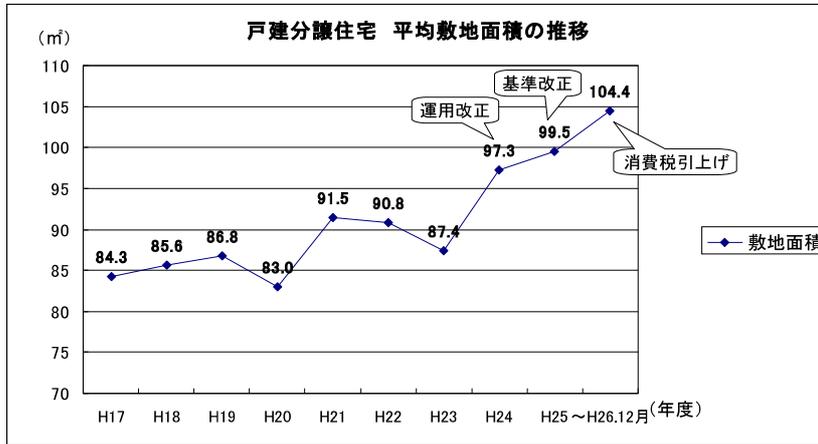
※資料：尼崎市建築確認申請データ



※資料：兵庫県平成25年度兵庫県新設住宅着工の特徴

### (3) 平均敷地面積及び延べ面積の推移

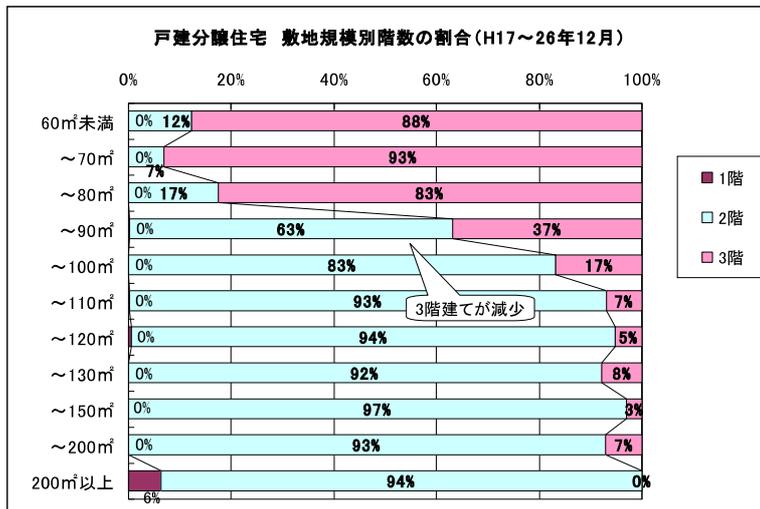
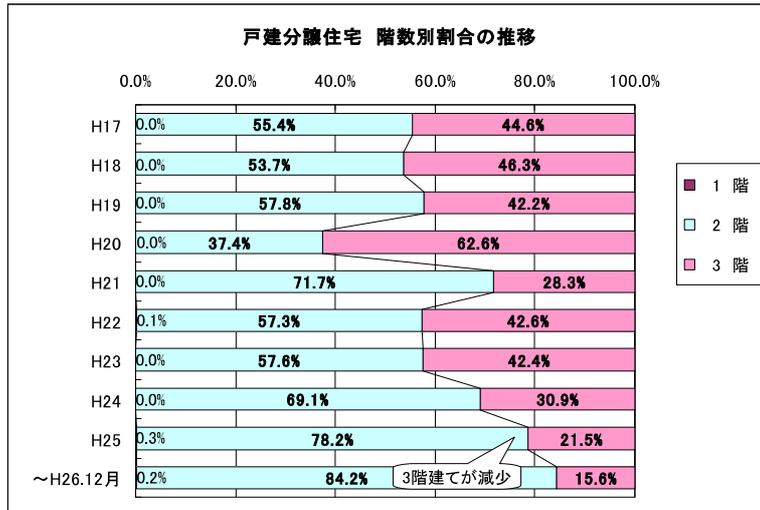
戸建分譲住宅の平均敷地面積は増大している。これは、平成24年の自家自住の運用廃止、平成25年の最低敷地面積基準の引き上げによるものと考えられる。一方、延べ面積はほぼ一定している。敷地規模別の割合をみると、平成24年度以降80㎡未満の敷地が減少し、100㎡以上の敷地が増加している。これは、最低敷地面積基準の見直しに加え、最低敷地面積を130㎡と定めている地区計画区域内において多数新築分譲が行われたことも影響していると考えられる。



※資料：尼崎市建築確認申請データ

#### (4) 階数の推移

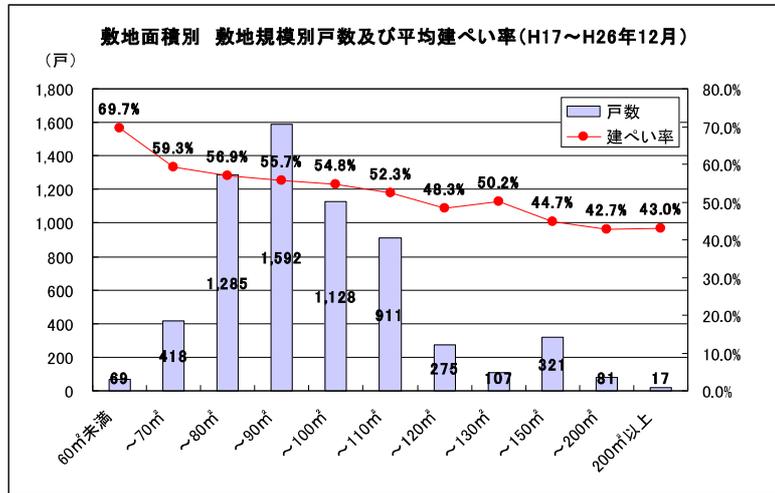
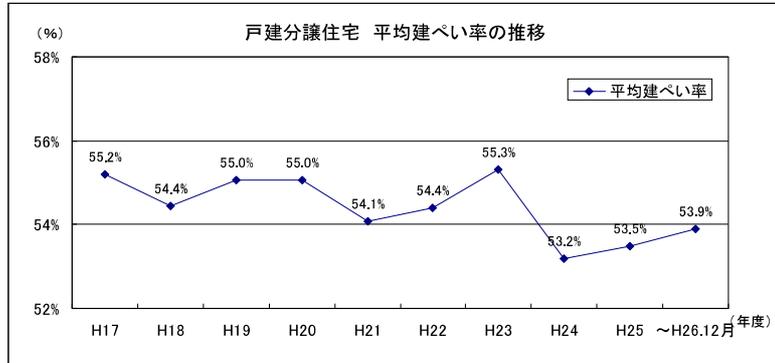
平均敷地面積の増大に伴い、3階建が減少し、2階建が増えている。



※資料：尼崎市建築確認申請データ

(5) 敷地面積と建ぺい率の関係

敷地面積 80 m<sup>2</sup>を境に、3 階建てと 2 階建ての比率が逆転する（8 ページ参照）が、敷地面積が 80 m<sup>2</sup>を超えてもなお建ぺい率は低下し続けており、2 階建てになることにより空地率が低下するという傾向は見られない。したがって、平均敷地面積の増大とともに空地率も向上し、ゆとりのある住環境が生まれつつあることがわかる。



※資料：尼崎市建築確認申請データ

(6) 尼崎市内の新築戸建住宅の取引価格

平成 26 年 6 月 30 日にインターネットの不動産情報サイト SUUMO に掲載されていた尼崎市内の新築一戸建のうち約 150 件（掲載順）及び、土地総合情報システム（国土交通省による不動産市場のデータベース）に登録されている平成 25 年 1 月から 26 年 6 月末までに取引された住宅付き土地のうち、平成 24 年以降に建築された約 240 件について調査した。

SUUMO では、大規模分譲物件について区画ごとの面積と価格が示されていないため、土地総合情報システムの価格帯及び敷地面積データに少しずれが見られるものの、どちらも敷地面積は 80～100 m<sup>2</sup>が多く、価格帯は 2 千万円後半から 4 千万円までが多い。また、70 m<sup>2</sup>未満の敷地では 2 千万～3 千万の価格帯も多く見られることから、低価格の物件も供給されていることがわかる。

価格帯と敷地規模ごとの件数

※ 資料：不動産情報サイト SUUMO（平成 26 年 6 月 30 日掲載分）

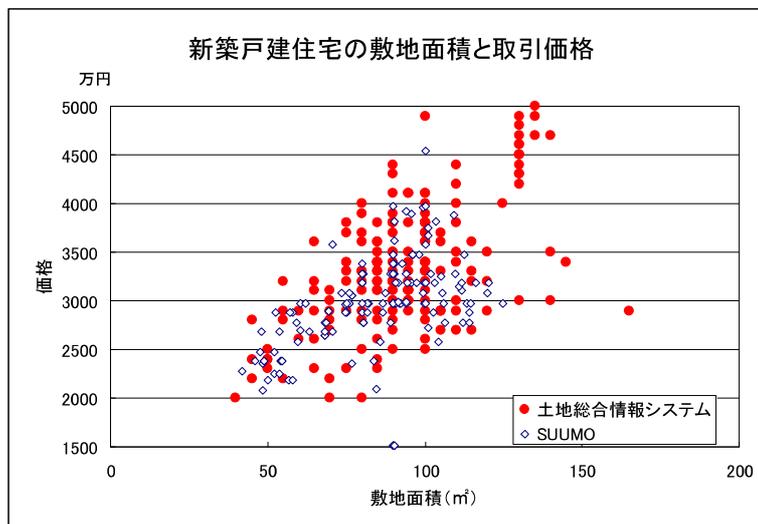
	50 m <sup>2</sup> 未満	～70 m <sup>2</sup>	～80 m <sup>2</sup>	～90 m <sup>2</sup>	～100 m <sup>2</sup>	～110 m <sup>2</sup>	～120. m <sup>2</sup>	～130 m <sup>2</sup>	～150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> 以上	計
2 千万円未満	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
～2.5 千万円	7	10	1	2	0	0	0	0	0	0	20
2.5～3 千万円	1	17	7	12	11	6	5	1	0	0	60
～4 千万円	0	0	4	8	23	6	5	2	0	0	48
～5 千万円	0	0	1	0	6	6	0	0	0	0	13
～1 億円	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2
1 億円以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2

価格帯と敷地規模ごとの件数

※ 資料：土地総合情報システム

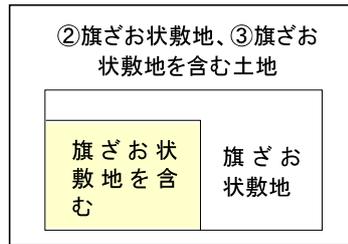
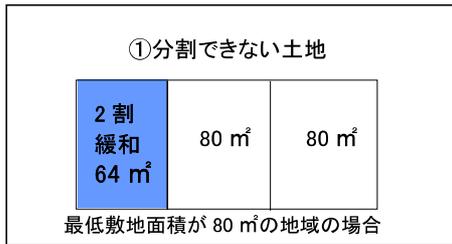
	50 m <sup>2</sup> 未満	～70 m <sup>2</sup>	～80 m <sup>2</sup>	～90 m <sup>2</sup>	～100 m <sup>2</sup>	～110 m <sup>2</sup>	～120. m <sup>2</sup>	～130 m <sup>2</sup>	～150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> 以上	計
2 千万円未満	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	
～2.5 千万円	1	7	6	7	5	8	3	1	0	1	39
2.5～3 千万円	0	3	5	14	21	12	4	1	3	0	63
～4 千万円	0	4	7	21	30	27	7	2	4	0	102
～5 千万円	0	0	0	1	5	4	3	1	15	0	29
～1 億円	0	0	0	0	0	0	0	0	7	1	8
1 億円以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※ 資料：土地総合情報システム



※ 資料：不動産情報サイト SUUMO（平成 26 年 6 月 30 日掲載分）、土地総合情報システム





## 6 開発事例から見る現状と課題

### (1) 敷地規模

開発事例を敷地規模別にみると、敷地面積 70 ㎡程度の 3 階建ての開発（写真①）、敷地面積 80 ㎡程度の 3 階建ての開発（写真②）、敷地面積が 90 ㎡程度の 2 階建ての開発（写真③）に代表されるが、敷地面積が 100 ㎡を超える 2 階建ての開発（写真④）も多く見られるようになった。

こうした敷地面積の増大と低層のまちなみにより、圧迫感が低減され、ゆとりある住環境の形成が図られつつあることが感じられる。



写真①（敷地面積約 70 ㎡、3 階建て）



写真②（敷地面積約 80 ㎡、3 階建て）



写真③（敷地面積約 90 ㎡、2 階建て）



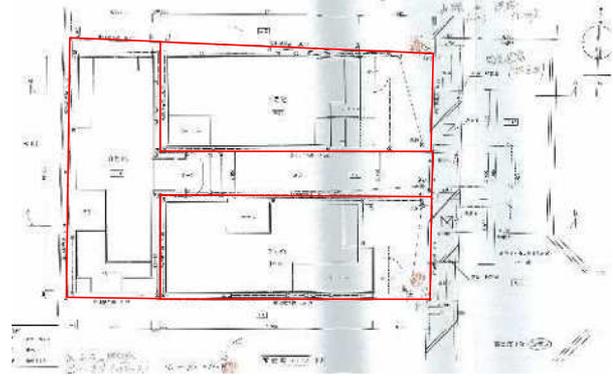
写真④（敷地面積約 100 ㎡、2 階建て）

## (2) 旗ざお状敷地

旗ざお状敷地については、路地状部分の面積の 1/2 は最低敷地面積の算定に含まれないため、敷地面積が 100 m<sup>2</sup>であっても、路地状部分が 35 m<sup>2</sup>を占めており実質の敷地は約 65 m<sup>2</sup>しかないため、3 階建てや隣地との離隔距離が非常に狭い物件もある。例えば、路地状部分が前面の住宅敷地と一体となり、道路際はゆとりが感じられるものの、配置図に示すように入出口付近を除くほぼ 4 面が隣地と接しており、隣棟間隔が小さいものも見られる（写真⑤）。



写真⑤



写真⑤の配置図

## (3) その他

敷地面積や住宅規模は同様であっても、敷地境界の植栽や前面道路の舗装によって住環境の面で与える印象が異なることがわかる。今後は最低敷地面積だけではなく、敷地内の植栽や開発道路の舗装等を含めた総合的な取組も重要であることがわかる（写真⑥及び⑦）。



写真⑥（敷地面積約 100 m<sup>2</sup>）



写真⑦（敷地面積 約 130 m<sup>2</sup>）

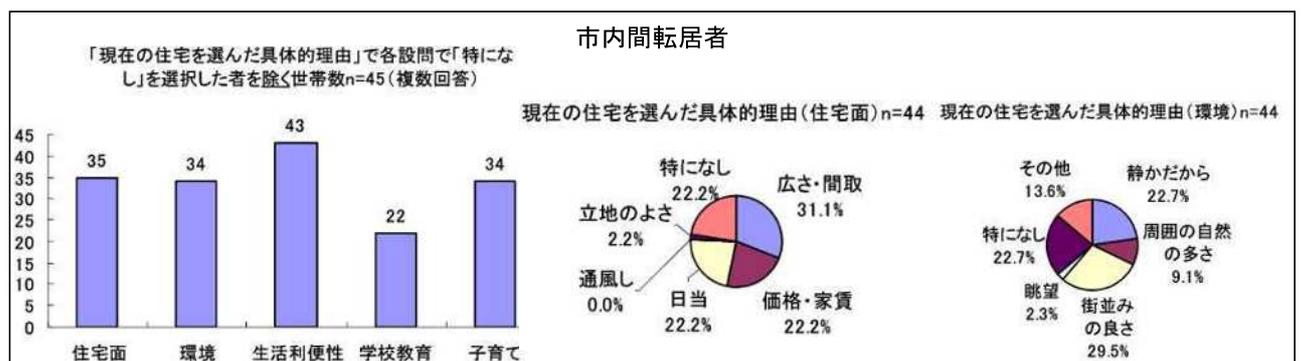
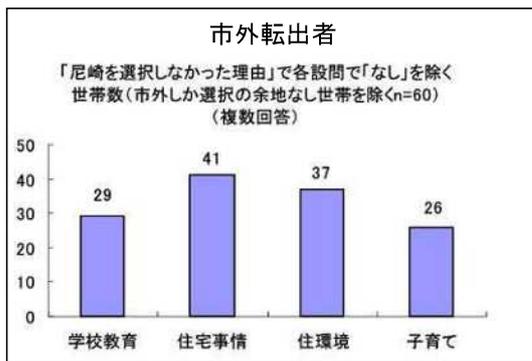


## 7 まとめ

最低敷地面積基準の改正後、戸建住宅の平均敷地面積は増大しており、基準を超える敷地面積で開発する物件も見られる。敷地面積の増大は、3階建て比率の低下とともに建ぺい率の低下につながっており、また、緩和規定、適用除外規定の適用についても、本来の趣旨に沿った運用がなされていることから、ゆとりある住環境の実現が図られつつあるといえる。

また、独立住宅の登記地積のうち約半数はすでに80㎡未満となっており、新築戸建住宅の取引状況でも、比較的低価格な物件が見られることから、基準以下の敷地や低価格の物件を求める需要層まで、多様な住宅の供給に対応が可能であると考えられる。

さらに、平成24年に転出・転入したファミリー世帯を対象としたアンケートでは、転出者が尼崎市を選択しなかった理由の1位と2位に「住宅事情」と「住環境」を挙げている。また、転入者が住宅を探すにあたり「住宅周辺のイメージがよいところ」が最も重視されており約3分の1を占めている。さらに、市内間転居者が現在の住宅を選んだ理由についても「生活利便性」に次いで「住宅面」「環境」「子育て」となっており、「住宅面」では「広さ・間取り」が、「環境」では「街並みの良さ」が具体的な理由として最も多くなっている。



※資料：尼崎市H24人口動態調査、H24はがきアンケート調査

今後の人口・世帯数の減少に伴い、住宅の新規需要は減少することが見込まれる。

こういったことから、「住み続けたい、住んでみたい」と思われる魅力的な住環境の形成・保全のため、今後も住宅開発の状況についてデータを分析し、当該基準見直しの効果を検証しながら、改正から5年後となる平成29年をめどに、最低敷地面積基準を100㎡に引き上げるることについて検討する。

住環境に配慮した住宅開発の事例



大西町



東園田町



塚口町



武庫豊町



伊丹市内